



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, seis (6) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

TRASLADO SECRETARIAL

CLASE DE PROCESO: VERBAL DECLARATIVO – RESOLUCIÓN CONTRATO
DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: CONINSA RAMÓN H. S.A.

DEMANDADO: BANCO DAVIVIENDA y JORGE LEÓN TORRES ALLESTEROS

RADICACIÓN: 47001315300420230010900

Se corre traslado a la contraparte por el término de cinco (5) días de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

LUISA FERNANDA VEGA MUÑOZ

Secretaria

CONTESTACIÓN DE DEMANDA RAD. 470013153004202300109 00

Cruz Gomez Abogados <CruzGomezAbogados@hotmail.com>

Jue 2/05/2024 4:59 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Maria Andrea Cajigas <notificacionescrh@coninsa.co>

 1 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACION DEMANDA SANTA MARTA RAD 47001315300420230010900.pdf;

No suele recibir correos electrónicos de cruzgomezabogados@hotmail.com. [Por qué esto es importante](#)

Bogotá D.C., 02 de mayo de 2024

Señores,

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

REFERENCIA: 470013153004202300109 00

DEMANDANTE: CONINSA RAMÓN H. S.A.

DEMANDADOS: BANCO DAVIVIENDA Y JORGE LEÓN TORRES BALLESTERO

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

PEDRO JUNIOR CRUZ GOMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.072.494.746 de Silvania, Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 244.286 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico cruzgomezabogados@hotmail.com, actuando como apoderado del señor **JORGE LEÓN TORRES BALLESTERO**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.513.009 de Bogotá y correo electrónico gerenciamajolc@gmail.com, por medio del presente escrito me permito presentar contestación a la demanda dentro del proceso **VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, presentada por **MAURICIO PARDO OJEDA**, quien actúa en calidad de apoderado judicial de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**

Para lo pertinente, adjunto documento PDF con el contenido de la misma.

Atentamente,

PEDRO JUNIOR CRUZ GOMEZ

Abogado Litigante

Bogotá D.C., 02 de mayo de 2024

Señores,

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E. S. D.

REFERENCIA: 47001315300420230010900

DEMANDANTE: CONINSA RAMÓN H. S.A.

DEMANDADOS: BANCO DAVIVIENDA Y JORGE LEÓN TORRES BALLESTERO

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

PEDRO JUNIOR CRUZ GOMEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.072.494.746 de Silvania, Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 244.286 del Consejo Superior de la Judicatura y correo electrónico cruzgomezabogados@hotmail.com, actuando como apoderado del señor **JORGE LEÓN TORRES BALLESTEROS**, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.513.009 de Bogotá y correo electrónico gerenciamajolc@gmail.com, por medio del presente escrito me permito presentar contestación a la demanda dentro del proceso **VERBAL DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, presentada por **MAURICIO PARDO OJEDA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.445.690, Abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Número 41.445 del Consejo Superior de la Judicatura quien actúa en calidad de apoderado judicial de **CONINSA RAMÓN H. S.A.**, en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO 4.1. Es cierto, conforme se desprende del Contrato de Promesa de Compraventa allegado como prueba en la demanda.

FRENTE AL HECHO 4.2. Es cierto, y así se estipula en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa. Así como también allí se indicó que la suma de

CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$41.730.000) como cuota inicial, se entendía "RECIBIDO A LA FECHA", tal como se puede ver a continuación:

Concepto	Valor	Fecha	Observación
	\$41.730.000		RECIBIDO A LA FECHA

FRENTE AL HECHO 4.3. Es cierto, según se desprende del Contrato de Cesión de Promesa de Compraventa aportado como prueba de la demanda.

FRENTE AL HECHO 4.4. Es cierto. Y en ese sentido, es claro que al igual que en el contrato de compraventa, **CONINSA RAMON H. S.A.** firmó y aceptó la cesión con lo que allí se escribió, entre otros que:

EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que ha recibido de EL CEDENTE a entera satisfacción, la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$41.730.000.00) MONEDA CORRIENTE**, correspondiente a la cuota inicial.

Es decir que, por segunda vez puede establecerse como cierto que mi representado pagó a **CONINSA RAMON H. S.A.**, la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$41.730.000)**.

FRENTE AL HECHO 4.5. Es cierto, tal y como consta en la Escritura pública 1413 del diez (10) de junio de 2019 y en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. la escritura pública 1413 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

FRENTE AL HECHO 4.6. Es cierto, sin embargo se trató de un error en la elaboración de la escritura ya que en la compraventa realmente fue pactada de la siguiente manera:

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera es la suma de **DOSCIENTOS CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE PESOS M/CTE (\$205,730,000.00)** que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la orden **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así:

A) La suma de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE PESOS M/CTE (\$41,730,000.00)** como cuota inicial, así:

Concepto	Valor	Fecha	Observación
	\$41.730.000		RECIBIDO A LA FECHA

B) La suma de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE PESOS M/CTE (\$164,000,000.00)**, que se pagará con el producto del crédito **LEASING** otorgado por el banco **DAVIVIENDA** que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan tramitado o tramiten con **(LA ENTIDAD CREDITICIA/ Fondo de Empleados, Cooperativa)** en adelante la **ENTIDAD CREDITICIA**. Dicha suma de dinero solo se entenderá abonada a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el momento en que se haga efectivo el desembolso o subrogación por parte de la **ENTIDAD CREDITICIA**. Para garantizar a la **ENTIDAD CREDITICIA** el pago del crédito que a ella solicitará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste(os) deberá(n) constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre el bien objeto de esta promesa, en la misma escritura que dé cumplimiento a este contrato.

FRENTE AL HECHO 4.7. No es cierto, mi representado ya sufragó completamente el valor indicado como cuota inicial, y para ello además de consignar fondos propios utilizó un bono otorgado por la misma constructora, siendo que juntas cosa suman un total de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS (\$41.730.000)**, que corresponden a la cuota inicial y que como se ha venido explicando, la misma demandante **CONINSA RAMON H. S.A.**, reconoció haber recibido tanto en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** como en la **CESIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Así las cosas, tampoco es cierto que se adeude la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$167'132.42)**, sino que en realidad se adeuda la suma de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$164.000.000)** que

debían ser pagados con el producto del leasing otorgado por el banco **DAVIVIENDA S.A.**, pues así se estipuló en la promesa de compraventa tal como se puede ver a continuación:

B) La suma de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE PESOS M/CTE (\$164,000,000.00)**, que se pagará con el producto del crédito **LEASING** otorgado por el banco **DAVIVIENDA** que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hayan tramitado o tramiten con **(LA ENTIDAD CREDITICIA/ Fondo de Empleados, Cooperativa)** en adelante la **ENTIDAD CREDITICIA**. Dicha suma de dinero solo se entenderá abonada a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el momento en que se haga efectivo el desembolso o subrogación por parte de la **ENTIDAD CREDITICIA**. Para garantizar a la **ENTIDAD CREDITICIA** el pago del crédito que a ella solicitará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, éste(os) deberá(n) constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre el bien objeto de esta promesa, en la misma escritura que dé cumplimiento a este contrato.

FRENTE AL HECHO 4.8. No me consta.

FRENTE AL HECHO 4.9. Es cierto, conforme se desprende de la documental allegada con la demanda.

FRENTE AL HECHO 4.10. Es cierto, conforme se desprende de la documental allegada con la demanda.

FRENTE AL HECHO 4.11. Es cierto.

FRENTE AL HECHO 4.12. Es cierto, conforme se observa en la anotación N° 008 del 20 de enero de 2020 del Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 080-135694.

FRENTE AL HECHO 4.13. No me consta.

FRENTE AL HECHO 4.14. Es cierto, según se observa en los documentos allegados al proceso.

FRENTE AL HECHO 4.15. Es cierto.

FRENTE AL HECHO 4.16. Es cierto.

FRENTE AL HECHO 4.17. No es cierto, en el expediente no obra prueba que permita inferir que dichos pagos hayan sido efectivamente realizados por **CONINSA RAMON H. S.A.**, los soportes allegados si bien demuestran el pago efectuado no son legibles y en todo caso no demuestran quien efectuó el pago.

Por el contrario, la promesa de compraventa nos da fe de que fue el señor **JORGE LEÓN TORRES BALLESTEROS** quien efectuó dicho pago, y esto es porque en el párrafo primero de la cláusula décimo quinta se pactó entre las partes que las escrituras públicas sólo serían tramitadas hasta cuando el promitente comprador efectuara el pago de las mismas, tal como se puede ver a continuación:

"PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente contrato hasta tanto no reciba de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro y (iii) impuesto de registro."

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Sea lo primero indicar que, me opongo a todas y cada una de las pretensiones, como quiera que carecen de fundamentos de hecho y de derecho, razón por la cual solicito se absuelva a mi representado y se condene en costas a la parte demandante, por las razones que serán expuestas en las excepciones de mérito subsiguientes:

IV. EXCEPCIONES

1. RENUNCIA AL EJERCICIO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA

El artículo 1546 del Código Civil establece la condición resolutoria tácita, figura que consiste en aquella facultad que se le otorga a la parte cumplida en un contrato bilateral para que pida la resolución o el cumplimiento del pacto frente a la parte que considera incumplida.

Ahora bien, para el caso específico debe indicarse que en el parágrafo de la Cláusula Quinta - Precio y forma pago de la Escritura Pública 1413 del diez (10) de junio de 2019 se estableció:

PARAGRAFO: Que no obstante la forma de pago LA VENDEDORA renuncia al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva, y la venta se otorga firme e irrevocable. -----

En ese sentido, la doctrina ha dicho lo siguiente:

*"Por supuesto que no tratándose de derecho irrenunciable en los términos del art. 15 del C.C., nada impide que el vendedor renuncie en cualquier momento a la condición resolutoria resultante a su favor de la forma estipulada para el pago del precio por el comprador. Cuando así ocurre, el título de compraventa se hace firme y definitivo entre las partes, y desde luego respecto de todo futuro subadquirente, por manera que el incumplimiento del comprador no dará lugar en ningún caso a pedir la resolución de la venta."*¹

De esa forma, queda claro que de manera libre y voluntaria, **CONINSA RAMON H. S.A.** renunció a los efectos de la acción resolutoria, atribuyéndole firmeza al acto suscrito entre las partes e impidiendo cualquier posibilidad de reclamar ante la jurisdicción correspondiente la resolución del contrato suscrito.

2. CUMPLIMIENTO POR PARTE DEL LOCATARIO E INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO

¹ Citado por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia N° 11001 31 03 042 2007 00067 01. César Gómez Estrada.

En este punto, debe establecerse que efectivamente mi representado en su calidad de locatario realizó el pago de la cuota inicial por valor de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS (\$41.730.000)** y los pagos correspondientes a gastos notariales, gastos de registro e impuesto de registro.

De allí que carezca de sustento la afirmación realizada por la demandante, pues las documentales allegadas por la misma como pruebas, a saber el contrato de promesa de compraventa, la cesión de promesa de compraventa, la Escritura Pública 1413 otorgada en fecha diez (10) de junio de 2019 ante la Notaría Tercera (3) de Santa Marta, dan fe del pago realizado, veámos:

- En la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa se indicó que la cuota inicial se encontraba "RECIBIDO A LA FECHA", así:

A) La suma de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE PESOS M/CTE (\$41,730,000.00) como cuota inicial, así:			
Concepto	Valor	Fecha	Observación
	\$41.730.000		RECIBIDO A LA FECHA

- En el párrafo primero de la cláusula décima quinta del contrato de promesa de compraventa se estableció que:

"PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente contrato hasta tanto no reciba de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro y (iii) impuesto de registro."

- En el inciso tercero del contrato de cesión de la promesa de compraventa se estableció que:

"EL PROMETIENTE (sic) VENDEDOR declara que **ha recibido de EL CEDENTE a entera satisfacción, la suma de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$41.730.000.00) MONEDA CORRIENTE, correspondiente a la cuota inicial.**

Para efectos de cumplir con el artículo 53 de la ley 1943 de 2018, el CEDENTE y el PROMITENTE VENDEDOR declaran que el precio de venta que será incluido en la escritura pública por la cual se realice la transferencia (sic) de dominio del inmueble objeto de cata negociación es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. Así mismo, declaran que no existen sumas que se convengan o se facturen por fuera de dicha escritura"

Emerge evidente que mi representado dio cabal cumplimiento a la obligación pactada en el contrato de promesa de compraventa, cuestión que conoce la demandante, así como también conoce que era el **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, quien debía efectuar el pago del saldo para terminar de dar cumplimiento a la obligación y no por eso puede ahora afectar los derechos del más vulnerable en la relación contractual que es precisamente el consumidor financiero y a la vez el consumidor inmobiliario, en este caso **JORGE LEÓN TORRES BALLESTEROS**, quien siempre ha actuado de buena fe y se encuentra ante una situación que escapa de su control pues no era él quien podía realizar el desembolso del crédito que tenía aprobado.

En todo caso, mi representado se encuentra dispuesto a revisar la situación con el fin de llegar a un acuerdo que permita un equilibrio en la relación contractual.

3. POSESIÓN PÚBLICA, PACÍFICA E ININTERRUMPIDA

En cualquier caso, es menester precisar que mi representado ha ejercido de buena fe una posesión pública, pacífica e ininterrumpida respecto del bien inmueble.

En ese sentido, en lo que tiene que ver con la solicitud de restitución del bien inmueble debe aclararse que en el contrato de promesa de compraventa se consagró que:

"En este mismo evento, si ya se hubiere hecho entrega material a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de la(s) unidad(es) prometidas, éste(os) deberá(n) restituirla(s) simultáneamente a la devolución que se le(s) haga por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR de la suma de dinero que le(s) corresponde, sin derecho a que se le(s) reconozcan mejoras. Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas en la cuenta corriente, de ahorros o cualquier cuenta bancaria que para el efecto haya informado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR."

En relación con este punto, ha de indicarse que la constructora CONINSA RAMÓN H. S.A. no puede pretender que mi prohijado restituya un bien por el cual ya pagó la suma de CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$41.730.000.00), menos aún si se tiene en cuenta que como ya se dijo aquello renunció a los efectos de la condición resolutoria y no le es posible exigir la resolución del contrato.

4. EXCEPCIÓN GENÉRICA E INNOMINADA:

De acuerdo con el Artículo 282 del Código General del Proceso, en el evento de presentarse hechos o circunstancias que constituyan una excepción, solicito al despacho se sirva reconocerla y declararla de manera oficiosa.

V. OBJECCIÓN JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo consagrado en los incisos primero y segundo del artículo 206 del Código General del Proceso, me permito **OBJETAR EL JURAMENTO ESTIMATORIO** con base en las siguientes razones:

- Mi representado pagó a la vendedora la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS (\$41.730.000)**, como cuota inicial, así quedó establecido en la promesa de compraventa, en la cesión de la promesa de compraventa y en la escritura pública No. 1413 del 10 de junio de 2019, documentos que la misma demandante firmó ratificando los valores y en general lo que allí se encuentra plasmado.
- No obra prueba alguna que acredite de forma cierta que el pago de los gastos notariales, boleta y registro haya sido realizado por **CONINSA RAMON H. S.A.**, por el contrario en el parágrafo primero de la cláusula décima quinta del contrato de promesa de compraventa se estableció que:

"PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se abstendrá de tramitar las escrituras públicas de compraventa que formalicen el presente contrato hasta tanto no reciba de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas que le corresponde pagar por concepto de: (i) gastos notariales, (ii) registro y (iii) impuesto de registro."

Es así cómo puede establecerse que la parte demandante estima la cuantía del proceso teniendo como base la suma inicialmente pactada por la compraventa del apartamento, sin tener en cuenta el monto de **CUARENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL PESOS (\$41.730.000)**, que fue pagado en su oportunidad por **JORGE LEÓN TORRES BALLESTEROS** por concepto de cuota inicial y el monto de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL CIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$4.801.168)** que mi representado también sufragó por concepto de gastos notariales, gastos de registro e impuesto de registro.



VI. NOTIFICACIONES

El señor **JORGE LEÓN TORRES BALLESTEROS**, recibirá notificaciones en los correos electrónicos gerenciamajolc@gmail.com y jorgeleonr70@hotmail.com.

Esté suscrito recibe notificaciones en la Carrera 13 No 27- 98 Torre B - 1901 en Bogotá, y en el correo electrónico cruzgomezabogados@hotmail.com

Atentamente,

PEDRO JUNIOR CRUZ GOMEZ

C.C. No. 1.072.494.746 de Silvania.

T.P. No. 244.286 del C. S. de la J.

CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CONINSA RAMON H S.A vs BANCO DAVIVIENDA Y OTRO RAD. 109/2023

Martha Quintero <mlquintero@outlook.com>

Mié 29/11/2023 11:29 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jorgeleont70@hotmail.com.rpost.biz <jorgeleont70@hotmail.com.rpost.biz>; notificacionescrh@coninsa.co.rpost.biz <notificacionescrh@coninsa.co.rpost.biz>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

CONTESTACIÓN DEMANDA.pdf;

Buen día,

Remito contestación de la demanda y sus anexos para el trámite correspondiente en el proceso Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa seguido por CONINSA RAMON H S.A contra BANCO DAVIVIENDA S.A Y OTRO, con radicado 47001315300420230010900.

Atentamente,

MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE

Representante Legal para Efectos Judiciales Banco Davivienda

AVISO LEGAL: El contenido de este correo electrónico es confidencial y puede contener información privilegiada la cual no puede ser usada ni divulgada a personas distintas de su o sus destinatarios. Está prohibida la retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito distinto al acordado en el presente correo para uso exclusivo de su destinatario, o en acuerdos de confidencialidad suscritos con el mismo. Si por error recibe este mensaje, por favor elimínelo y vacíe la papelería de su bandeja de correo y avise a su remitente.

SEÑORA

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA

E.

S.

D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
COMPRVENTA DE CONINSA RAMON H S.A. CONTRA BANCO DAVIVIENDA
Y JORGE TORRES BALLESTEROS**

RADICACION; 47001315300420230010900

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA

MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE, mayor de edad y vecina de ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.608.711 de Barranquilla y T.P. No. 84.831 del C.S.J, actuando como Representante Legal para Efectos Judiciales del **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en Bogotá, sometido a control y vigilancia de la Superintendencia Financiera, según consta en el certificado de Cámara de Comercio de Santa Marta, procedo a contestar la demanda en los siguientes términos:

Con respecto a los HECHOS:

4.1 Con respecto a este hecho Banco Davivienda no forma parte del contrato de promesa de venta. Por otra parte la prueba aportada como numero 5 carece de validez, pues no se encuentra firmada por las partes intervinientes, esto es Coninsa y Jorge Torres Ballesteros.

4.2 . Con respecto a este hecho si bien en la promesa de compraventa que se adjunta sin firma, consta en la cláusula cuarta el precio y forma de pago, me permito aclarar que sí fue cierto que se tramitó ante el Banco por parte del señor Jorge Torres Ballesteros un crédito leasing para la adquisición del apartamento 1201 del Edificio Mirador de San Pedro, pero no pudo ser desembolsado porque Coninsa radicó los documentos para el desembolso por fuera de términos y al hacer nuevamente el estudio de crédito al señor Jorge Torres Ballesteros, este ya no cumplía con las políticas del Banco para efectuarle el desembolso.

4.3 Si es cierto conforme al documento que se adjunta, pero preciso que la cesión de promesa de venta es un requisito previo para poder darle trámite al crédito de leasing.

4.4. Si es cierto, tal como lo señalé en el hecho anterior, se establece en esa cláusula una condición a futuro y constituyen requisitos previos que se requieren para el desarrollo del contrato de leasing.

4.5. Es cierto conforme a las pruebas aportadas con esta demanda.

4.6. Es cierto conforme consta en la escritura No. 1413 del 10 de junio del 2019.

4.7. No me consta pues se trata de un documento privado emitido por funcionarios de la empresa Coninsa, de la cual no forma parte el Banco Davivienda.

4.8. Frente a este hecho es preciso aclarar que Davivienda no está obligado a desembolsar el dinero del préstamo ya sea un producto de un crédito leasing o hipotecario por parte de Banco Davivienda, pues depende del cumplimiento por parte del deudor de las políticas del banco, por consiguiente el hecho de ser aprobado un crédito en la modalidad de leasing o hipotecario, no se obliga Davivienda a su desembolso, pues queda sujeto como ya se dijo, al cumplimiento de las condiciones y políticas vigentes al momento del desembolso, como consta en el numeral 4 de la carta de aprobación otorgada al señor Jorge Torres Ballesteros que indica que la disponibilidad de fondos estarán sujetos ***al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales, de comportamientos de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinante para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA, en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de las siguiente forma.....***

4.9 y 4.10. Si es cierto, pero esta no es la única condición para el desembolso, como son los dispuestos en la carta de aprobación así: en el numeral 1 se dispone el plazo para presentar la escritura de compraventa a favor del banco, en el numeral 4 está determinado por la capacidad de pago del deudor y el numeral 7, los documentos necesarios para el desembolso.

4.11. Si es cierto.

4.12. Si es cierto

4.13. No es cierto, pues como se señaló en el hecho 4.9 y 4.10, para efectuar el desembolso, se deben cumplir una serie de requisitos, los cuales no se cumplieron, entre ellos que la demandante demoró más de 2 años en registrar la escritura, tal como se aprecia en el folio de matrícula, pues el crédito fue aprobado el 26 de enero del 2018, para lo cual contaba con 540 días para el trámite y registró escritura el

20/01/20, por lo que fue necesario solicitar el deudor actualización financiera, la cual no fue suficiente para reaprobar el crédito.

4.14. Es cierto

4.15. Es cierto

4.16. Es cierto

4.17. No me consta pues son hechos que solo son de conocimiento del demandante y de los cuales el Banco Davivienda no tuvo ninguna participación.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Con respecto a las pretensiones, vemos que solo dos están encaminadas al Banco Davivienda .S.A y son la pretensión 5.1 que se refiere a la resolución del contrato de compraventa y la pretensión 5.2 que solicita la restitución del inmueble.

Frente a estas pretensiones me permito manifestarle al despacho, que el Banco Davivienda se allana la pretensión primera, por consiguiente está con toda la disposición para hacer la resciliación de la escritura y de esta manera resolver el contrato de compraventa para que el inmueble nuevamente sea de propiedad de la empresa Coninsa Ramon H S.A.. sin embargo nos oponemos a la pretensión que hace referencia a la restitución del inmueble, pues el Banco no tiene la tenencia del mismo, tal como se demostrará dentro de este proceso.

ANTECEDENTES

HECHOS

1. El día veintiséis (26) de Enero del 2018 el Banco Davivienda S.A. le aprobó al señor JORGE LEON TORRES BALLESTEROS, una operación de leasing habitacional familiar por la suma de CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ML.(\$164.000.000), para la adquisición de los siguientes inmuebles de propiedad de CONINSA RAMON H S.A:

APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) DE LA TORRE DOS (2) QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO TERCERA ETAPA, TORRE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 29 No. 31-35 del Distrito de Santa Marta, departamento del Magdalena, Está ubicado en el piso doce (12) de la torre dos (2) del conjunto residencial cuenta con un área privada cubierta construida aproximadamente de 64.40 m2 incluyendo área de buitrones y columnas y con un área neta de 62.68 m2.

DEPENDENCIAS: Consta el inmueble de sala-comedor, cocina, pantry, labores, dos alcobas, la principal con baño interno con ducha y un baño auxiliar con ducha y terraza. El área privada está comprendida entre los siguientes linderos:

SUR: En línea quebrada así: En una extensión de 0.70 m, con baranda de cerramiento del Balcón que gravita sobre zona común de acceso a zona de piscina y solárium del primer piso, en extensión de 10.80 m con muro y ventanería de cerramiento del edificio en medio que gravitan sobre acceso a parqueaderos de esta torre y en extensión de 0.17 m con muro en medio de cerramiento del edificio que colinda con zona común de manejadoras de aire acondicionado.

OESTE: En línea quebrada así: En una extensión de 2.24 m con muro y ventanería de cerramiento del edificio en medio que gravita sobre acceso a parqueaderos de esta torre. En línea quebrada de 2.30 m más 0.66 m con zona común de manejadoras de aire acondicionado y en una extensión de uno punto sesenta y dos metros lineales con muro en medio con el apartamento 1202.

NORTE: En línea quebrada así: En una extensión de 1.32m, colinda con muro en medio de cerramiento del edificio en medio con zona común de manejadoras de aire acondicionado en parte y con muro en medio que gravita sobre zona de parqueaderos de esta torre. En extensión de 4.72m así: En una extensión de 1.43 m, con el depósito número 30 de este nivel en extensión de 1.43m, con el depósito número 29 de este nivel y en extensión de 1.43 m, con el depósito número 28 de este nivel. En extensión de 1.40m lineales con muro y puerta de acceso al apartamento, en extensión de 3.10m lineales con muro en medio con zona común de buitrones de gas y energía en parte con zona común de cuarto de shut de basuras en parte y en extensión de 1.10m con muro y baranda de cerramiento de la terraza que gravita sobre zona común de acceso a piscina y solárium del primer piso.

ESTE: En línea quebrada de 0.92m, con muro en medio de cerramiento del apartamento con zona común de acceso a este apartamento. En una extensión de 2.85m con baranda de cerramiento de balcón que gravita sobre zona de común acceso a la piscina y solárium del primer piso y en extensión de 2.80m con muro y ventanería de cerramiento del edificio que gravita sobre zona común de acceso a zona común de piscina y solárium de primer piso

CENIT: Colinda con placa de por medio con el apartamento 1301 de la misma torre.

NADIR: Colinda con placa de por medio con el apartamento 1101 de la misma torre.

A este apartamento le corresponde el parqueadero 57

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula No. 080-135694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

2. Que en virtud del contrato de promesa de venta suscrito entre la sociedad CONINSA RAMON H S.A. y el señor JORGE LEON TORRES BALLESTEROS se pactó un precio de venta de los anteriores inmuebles por la suma de DOSCIENTOS CINCO MILLONES SETECIENTOS TREINTA MIL PESOS ML (\$205.730.000).
3. El anterior contrato de promesa de compraventa suscrito entre la sociedad CONINSA RAMON H y el señor JORGE LEON TORRES BALLESTEROS, fue cedido a favor del Banco Davivienda S.A.
4. Como consecuencia de lo anterior, se transfirió a título de venta real y efectiva a favor del Banco Davivienda los inmuebles descritos en el hecho primero, mediante escritura pública No. 1413 del 10 de Junio del 2019 de la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta.
5. La anterior escritura pública de compraventa fue registrada el día 20 de Enero del 2020, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-135694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y que corresponden a los inmuebles que fueron descritos en el hecho primero de ésta solicitud.
6. Por haber transcurrido casi dos (2) años desde la aprobación de la operación leasing habitacional familiar por parte del Banco Davivienda una vez finalizado el proceso de escrituración y registro de los bienes inmuebles, el crédito previamente aprobado al señor Jorge León Torres Ballesteros, fue sometido nuevamente a estudio en la cual la capacidad de endeudamiento del señor Torres Ballesteros no era suficiente para reaprobar la operación, por tal razón se negó el crédito.
7. Desde entonces hasta la fecha el señor Jorge León Torres Ballesteros, se ha negado a realizar la restitución del inmueble y la resciliación de la escritura pública por lo que, al no existir producto vigente con el banco, sería un poseedor de mala fé.
8. El Banco Davivienda no ha enajenado ni tiene prometido en venta los inmuebles relacionados y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 080-135694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.
9. El inmueble fue entregado al señor Jorge León Torres Ballesteros, el día 10 de junio del 2019, cuya entrega real consta en la cláusula novena de la escritura pública No. 1413 del 10 de junio del 2019 de la Notaría Tercera del Círculo de Santa Marta.
10. Que teniendo en cuenta que el señor Jorge León Torres Ballesteros, tiene la tenencia del inmueble, se presentó una querella ante la inspección de

Mamatoco, el 26 de agosto del 2022, pues se tuvo conocimiento que este, había alquilado el inmueble a personas que el banco desconoce.

11. Que pese a esta querella, el señor Jorge León Torres Ballesteros, también presentó querella en contra del Edificio Conjunto Residencial Mirador de San Pedro y su administrador, la cual le fue concedida el 4 de octubre del 2022, decisión que fue sujeto de recurso de apelación por parte de la querellada.
12. Que en virtud del anterior recurso, la secretaría de gobierno mediante resolución 139 del 7 de septiembre del 2023, decretó la nulidad de la anterior querella.
13. Hasta fecha de contestación de ésta demanda, el señor Jorge León Torres Ballesteros, no a efectuado la restitución de los inmuebles.

EXCEPCIONES

IMPOSIBILIDAD POR PARTE DEL BANCO SE HACER LA RESTITUCION DEL INMUEBLE

Tal como se señaló en los antecedentes, mediante carta de fecha 26 de enero de 2018, le fue aprobado al señor Jorge Torres Ballesteros, un crédito leasing por valor de \$164.000.000, para la adquisición de los inmuebles descritos en el hecho primero de los antecedentes.

Que como consecuencia de ello, se elaboró escritura de compraventa entre Coninsa Ramon H propietario de los inmuebles y el Banco Davivienda S.A., el día 10 de junio del 2019 en la Notaría Tercera de Santa Marta.

Que dentro de la cláusula décimo primera de dicha escritura, numeral e) Tenencia en contrato de leasing, se tuvo como fecha de entrega de los inmuebles la fecha de la escritura, tal como ahí se dispuso e) **Tenencia en contrato de leasing. Que desde la fecha, entrega en tenencia el inmueble al tomador del Leasing.----**, entiéndase el 10 de junio del 2019.

Así mismo en la escritura el tomador del leasing declara en la cláusula tercera que recibió en tenencia del BANCO DAVIVIENDA S.A. el inmueble objeto de la operación de leasing habitacional a entera satisfacción y en los términos de esta escritura.

Que teniendo en cuenta que entre la aprobación inicial de la operacion leasing (26/01/18) y el registro de la escritura de compraventa del leasing (20/01/20) pasaron mas de 540 días, de conformidad con el numeral 1 de la carta de aprobación que dispone las condiciones comerciales de la operación leasing. Se hacía necesario actualizar la información financiera del solicitante del crédito, en

este caso el señor Jorge León Torres Ballesteros. Como consecuencia de ello, lastimosamente el señor Ballesteros no cumplió en ese momento (2020) con las políticas que sobre endeudamiento financiero exige el Banco, por lo que no fue posible el desembolso del crédito.

Habiendo conocido sobre los hechos anteriores, el señor Jorge León Torres Ballesteros, no ha entregado de manera voluntaria los inmuebles que tiene en tenencia desde el 10 de junio del 2019 y es por ello que el Banco Davivienda en aras de ayudar a la demandante Coninsa S.A. presentó solicitud de conciliación ante la Fundación Liborio Mejía para que se hiciera la resciliación de la escritura de compraventa y además la restitución de los inmuebles y al fracasar esta por insistencia final del señor Torres Ballesteros se presentó ante la inspección de Mamatoco, el día 26 de agosto del 2022, la querella instaurada por el Banco a fin de lograr la restitución de los inmuebles, sin que hasta la fecha haya sido posible, gozando este del uso, goce y disfrute el inmueble, incluso arrendando el apartamento.

Por consiguiente, señora Juez, al ser la tenencia un hecho jurídico que forma parte de la esencia del contrato de leasing mal puede Davivienda, ser obligada a cumplir con lo imposible, pues no es esta la que ostenta la calidad de tenedor por lo que no puede allanarse a la restitución de los inmuebles, por lo tanto en lo que respecta a esta pretensión, sólo podrá ser cumplida por el demandado señor Jorge León Torres Ballesteros.

EXCEPCION LA GENERICA

Como consecuencia de las pretensiones en contra de mi poderdante se propone aquí la excepción genérica de conformidad con el art. 282 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Interrogatorio de parte

Solicito señora Juez se cite en día y hora que usted señale, a interrogatorio al señor Jorge Torres Ballesteros, a fin de que absuelva el interrogatorio que le practicaré sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

Documentales

1. Cámara de comercio Banco Davivienda S.A.
2. Carta de aprobación de la operación Leasing

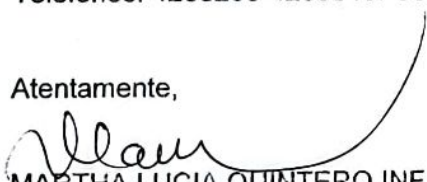
3. Querella presentada por el Banco de fecha 26/08/22
 4. Carta de fecha 18 de mayo del 2022 solicitando a la administración del edificio, información de si el inmueble se encontraba habitado o no.
 5. Carta de fecha 3 de junio del 2022 en el que se solicita el estado de cuenta del inmueble
 6. Correo electrónico de fecha 4/10/22 de la apoderada del señor Jorge Torres a la administración del conjunto informando que Martin Enrique Riatiga, ocupará el inmueble en calidad de arrendatario
 7. Querella de fecha 4 de octubre del 2022 presentada por Jorge Torres Ballesteros, la cual fue fallada a su favor.
 8. Resolución 139 de fecha 7/09/23 donde se declara la nulidad de la anterior decisión y deja sin piso la querella instaurada por el señor Torres Ballesteros.
 9. Cesión de la promesa (aportada por la demandante)
 10. Escritura 1413 del 10/06/19 aportada por la demandante
 11. Folio de matrícula aportado por la demandante
 12. Solicitud de conciliación aportada por la demandante
 13. Constancia de no acuerdo conciliatorio aportado por la demandante
-

NOTIFICACIONES

DEMANDADO: BANCO DAVIVIENDA S.A.: En la calle 15 No. 4-81, piso 2 de la ciudad de Santa Marta. Teléfono: **4214632-3203022912**. E mail: notificacionesjudiciales@davivienda.com

APODERADO: Recibo notificación en la cra 17 No. 11B-26 Urbanización Riascos, segundo piso de la ciudad de Santa Marta, E. mail: mlquintero@outlook.com.
Teléfonos: 4205299-4205640. Celular: 3013393996-3008046172.

Atentamente,



MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE
C.C. 32.608.711 de Barranquilla
T.P. No. 84.831 del C.S.J



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha expedición: 03/11/2023 - 10:51:56
Recibo No. H000054907

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PxD2MRxBnX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sil.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre : BANCO DAVIVIENDA SUCURSAL MAGDALENA
Matrícula No: 14790
Fecha de matrícula: 07 de abril de 1987
Ultimo año renovado: 2023
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2023

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CL 15 4 81 P 2 SUC MAGDALENA - Centro
Municipio : Santa Marta, Magdalena
Correo electrónico : jgsanchez@davivienda.com
Teléfono comercial 1 : 4214632
Teléfono comercial 2 : 3203022912
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : CALLE 15 NO 4 81 P.2 SUC. MAGDALENA
Municipio : Santa Marta, Magdalena
Correo electrónico de notificación : notificacionesjudiciales@davivienda.com
Teléfono para notificación 1 : 4214632
Teléfono notificación 2 : 3203022912
Teléfono notificación 3 : No reportó.

PROPIETARIO - CASA PRINCIPAL

Nombre de la persona jurídica propietaria (Casa Principal): BANCO DAVIVIENDA SA
Matrícula/inscripción : 04-276917
Nit/Identificación : 860034313-7
Dirección : AV. EL DORADO NO. 68 C 61 P10
Teléfono : 33000000
Domicilio Casa Principal : Bogotá, Distrito Capital

APERTURA DE SUCURSAL

Por Escritura Pública No. 3890 del 25 de julio de 1997 de la Notaría 18. De Santafe De Bogota D.c. / inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de agosto de 1997, con el No. 8349 del Libro VI, se decretó Se convirtio de Corporacion a Banco.

Por Escritura Pública No. 5600 del 15 de octubre de 1997 de la Notaría 18. De Santafe De Bogota , inscrito en esta Cámara de Comercio el 09 de enero de 1998, con el No. 8778 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 3044 del 26 de julio de 1973 de la Notaría 14. De Bogota , inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9501 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 5093 del 25 de noviembre de 1986 de la Notaría 18. De Bogota , inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9502 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 3925 del 09 de septiembre de 1987 de la Notaría 18. De Bogota , inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9503 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 6242 del 28 de diciembre de 1987 de la Notaría 18. De Bogota , inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9504 del Libro VI, se decretó casa principal.



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha expedición: 03/11/2023 - 10:51:56
Recibo No. H000054907

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN Px2D2MRxBnX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Escritura Pública No. 5166 del 14 de noviembre de 1989 de la Notaría 18. De Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9505 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 5706 del 18 de septiembre de 1992 de la Notaría 18. De Santa Fe De Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9506 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 5681 del 24 de agosto de 1993 de la Notaría 18. De Santa Fe De Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9507 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 3047 del 09 de junio de 1994 de la Notaría 18. De Santa Fe De Bogotá, inscrito en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 1998, con el No. 9508 del Libro VI, se decretó casa principal.

Por Escritura Pública No. 4541 del 28 de agosto de 2000 de la Notaría 18 De Bogotá D. C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2000, con el No. 12479 del Libro VI, se decretó casa principal.

ORDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Por Oficio No. 5685 del 08 de septiembre de 2023 de la Gobernación Del Tolima de Ibagué, inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de septiembre de 2023, con el No. 7511 del Libro VIII, se decretó EMBARGO.

FACULTADES Y LIMITACIONES

Funciones del representante legal: Tendrá facultades para representar legalmente a Davivienda y obligarla ante terceros en los departamentos de Córdoba, Magdalena, Sucre, La Guajira y Cesar. Funciones del gerente de la sucursal: El gerente tendrá facultades para representar legalmente a Davivienda y obligarla ante terceros, en la ciudad de Santa Marta y el resto del departamento del Magdalena. El suplente: Este suplente del gerente de la sucursal Santa Marta será representante legal para efectos judiciales del Banco Davivienda S.A., En aquellos asuntos de naturaleza civil, comercial, penal, laboral, Constitucional y administrativo en los procesos en que dicho banco participe como demandante o demandado o en cualquier otra calidad, en el distrito turístico cultural e histórico de Santa Marta, y el resto del departamento del Magdalena así como en los demás municipios en los que se establezcan asesoras dependientes de esa sucursal, con facultades para constituir apoderados, conciliar, transigir, absolver interrogatorios de parte, atender cualquier tipo de diligencias judiciales y, en general, para tomar las decisiones y realizar todas las gestiones en tales procesos en nombre del Banco Davivienda S.A., Hasta por la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000), moneda legal Colombiana, en cada caso. Asimismo este suplente del gerente será representante legal del Banco Davivienda S.A., Dentro de procesos concursales, con facultades para asistir y/o formar parte de comités de vigilancia, juntas asesoras de liquidaciones y podrá realizar todas las actuaciones derivadas de los mismos hasta por la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) moneda legal Colombiana, en cada caso. Los representantes podrán actuar conjunta o separadamente. Se aclara que este nombramiento no sustituye, excluye ni limita en sus actuaciones a los demás representantes actualmente inscritos en el registro mercantil. Facultades del Representante Legal para Efectos Judiciales: Será representante legal para efectos judiciales del Banco Davivienda S.A. Para actuaciones judiciales de cualquier naturaleza, ante cualquier juzgado, tribunal, Superintendencia, notaría, centro de conciliación, tanto en calidad de demandante, demandado, acreedor, deudor y/o cualquier otra calidad, en todos los municipios de los Departamentos de Córdoba, Sucre, Cesar, La Guajira y Magdalena, así como en los demás municipios en los que se establezcan agencias dependientes de las Sucursales Córdoba, Sucre, Cesar, Guajira y Magdalena del Banco Davivienda. Este representante tendrá las facultades para, conciliar, asistir, transigir, absolver interrogatorios de parte, atender cualquier tipo de diligencia judicial y, en general, para tomar todas las decisiones y realizar todas las gestiones necesarias en nombre del Banco Davivienda S.A., tiene un límite de cuantía para determinar su competencia hasta por la suma en 200 SMLMV, en cada caso.

NOMBRAMIENTOS

Por Aviso No. 938 del 21 de marzo de 2017 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 25 de mayo de 2017 con el No. 25587 del libro VI, se designó a:



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha expedición: 03/11/2023 - 10:51:57
Recibo No. H000054907

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PxD2MRxBnX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE DE SUCURSAL	ADRIANA MARIA RODRIGUEZ RAMIREZ	C.C. No. 37.935.090

Por Acta No. 758 del 28 de julio de 2009 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 23 de septiembre de 2010 con el No. 20268 del libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE DE SUCURSAL	FANNY GUTIERREZ LOZADA	C.C. No. 41.469.144

Que por acta no 938 de fecha 21 de marzo de 2017, inscrita en esta entidad el día 01 de junio de 2017 bajo el no. 25604 del libro respectivo; consta la remoción del suplente del gerente de sucursal, la señora Gutiérrez Lozada Fanny, identificada con cedula de ciudadanía no. 41.469.144.

Por Aviso No. 918 del 10 de mayo de 2016 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 28 de junio de 2016 con el No. 25023 del libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL - ZONA COSTA	MILENA MARIA ACOSTA ROSALES	C.C. No. 32.784.869

Por Aviso No. 932 del 24 de enero de 2017 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 25 de mayo de 2017 con el No. 25586 del libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS JUDICIALES	MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE	C.C. No. 32.608.711

Por Aviso No. 1026 del 19 de marzo de 2021 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 18 de mayo de 2021 con el No. 29004 del libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS JUDICIALES	JESSICA MILENA PEREZ GARCIA	C.C. No. 1.129.567.310

Por Extracto del Acta No. 1060 del 14 de junio de 2022 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 10 de abril de 2023 con el No. 30963 del libro VI, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES	MARIA LIA JARAMILLO GOMEZ	C.C. No. 51.685.868

Por Extracto del Acta No. 1060 del 14 de junio de 2022 de la Junta Directiva, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 10 de abril de 2023 con el No. 30965 del libro VI, se designó a:



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha expedición: 03/11/2023 - 10:51:57
Recibo No. H000054907

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN Px2MRxBnX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sil.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES	JORGE MARIO MAYA RUGELES	C.C. No. 1.045.682.361

PODERES

que según escritura pública no. 2463 De fecha 8 de octubre de 2019, inscrito en esta entidad el día 28 de octubre de 2019 bajo el no. 1089 Del libro respectivo; consta el otorgamiento de poder especial, amplio y suficiente a favor de carolina yizzell araujo caballero, mayor de edad, domiciliada en santa marta, identificada con la cedula ciudadanía numero 52.818.984 Expedida en Bogotá, d.C., De estado civil soltera y martha cecilia amaya maestre, mayor de edad, domiciliada en santa marta de estado civil soltera con union marital de hecho, identificada con la cedula de ciudadanía numero 36.557.860 Expedida en santa marta, para que en nombre y representación del banco davivienda S.A. Realicen los siguientes actos: A) firmar respuestas a acciones de tutela, impugnaciones e incidentes de desacato que sean instaurados por en contra del banco davivienda S.A., Cualquiera que sea naturaleza. B) suscribir respuestas a derechos de petición que sean formulados al banco davivienda S.A. C) el presente poder podrá ser ejercido conjunta o separadamente por los apoderados. Las facultades conferidas en este poder no podrán sustituirse salvo mi expresa autorización escrita.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: K6421
Actividad secundaria Código CIIU: No reportó
Otras actividades Código CIIU: No reportó

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES- : Actividades de las corporaciones financieras

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS CASA PRINCIPAL

Los estatutos de la casa principal han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
*) E.P. No. 2369 del 27 de abril de 2006 de la Notaria Primera Bogotá	16264 del 22 de mayo de 2006 del libro VI
*) E.P. No. 7019 del 29 de agosto de 2007 de la Notaria Bogotá	71 17765 del 21 de septiembre de 2007 del libro VI
*) E.P. No. 9557 del 31 de julio de 2012 de la Notaria Bogotá	29 22264 del 05 de octubre de 2012 del libro VI
*) E.P. No. 1 del 04 de enero de 2016 de la Notaria Bogotá D.C.	29 De 24703 del 03 de febrero de 2016 del libro VI

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA, los sábados NO son días hábiles.



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha expedición: 03/11/2023 - 10:51:57
Recibo No. H000054907

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN Px2MRxBnX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sl.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CERTIFICAS ESPECIALES

Poder general: Según escritura no. 6247 De fecha 26 de diciembre del 2001 inscrita en esta cámara de comercio del 17 de enero del 2001 bajo el no. 464 Del libro respectivo, consta el otorgamiento de poder general a la señora ligia esperanza sánchez niño, identificada con c.c. #35.464. 182 En calidad de gerente encargado, adelante las siguientes gestiones: A. Acepte todas las escrituras de hipoteca y de dación en pago que a favor de davivienda sean otorgadas en cualquiera de las notarias de la ciudad de santa marta y del resto del departamento del magdalena. B. Para que suscriba las escrituras de cancelación de hipoteca que soliciten los deudores previa cancelación total de sus créditos, de venta de bienes e inmuebles recibidos como dación en pago. C. Constituir apoderados en diligencias o procesos que davivienda inicie o se inicien en contra de ella. D. Representar a davivienda, ante toda clase de autoridades y organismos públicos y privados. E. Suscriba las escrituras por medio de las cuales el banco davivienda transfiera a título de venta los inmuebles de propiedad de la entidad que el hubiere recibido en dación en pago o por adjudicación dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios. Parágrafo: Este poder es otorgado a partir del ocho (8) de enero del dos mil dos (2002) hasta el día veintiocho (28) de enero del dos mil dos (2002) inclusive, fecha en la cual el gerente titular reasume sus facultades.....

Que según escritura no. 4725 De fecha 19 de septiembre de 2003, inscrita en esta cámara de comercio el 8 de octubre de 2003, bajo el no. 533 Del libro respectivo, consta el otorgamiento de poder general al doctor Omar Suescun Garay, identificado con la cedula de ciudadanía no. 79.319.924 De Bogotá, para que a nombre y representación del banco davivienda S.A., En calidad de gerente encargado, adelante las siguientes gestiones: A) acepte todas las escrituras de hipoteca, firme los contratos de prenda y de dación en pago que en favor de davivienda sean otorgadas en cualquiera de las notarias de la ciudad de santa marta y del resto del departamento del magdalena. B) para que suscriba las escrituras de cancelación de hipoteca y los documentos que se requieran para cancelar los contratos de prenda que soliciten los deudores previa cancelación total de sus créditos, de venta de bienes e inmuebles recibidos como dación en pago. C) constituir apoderados en diligencias o procesos que davivienda inicie o se inicien en contra de ella. D) representar a davivienda, ante toda clase de autoridades y organismos públicos y privados. E) suscriba las escrituras por medio de las cuales el banco davivienda transfiera a título de venta los inmuebles de propiedad de la entidad que el hubiere recibido en dación en pago por adjudicación dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios y para que suscriba los documentos que se requieran para vender los vehículos propiedad de davivienda. F) para conciliar y transigir en todos los actos en que tenga que ver el banco davivienda s. A .. G) para firmar contratos de leasing habitacional en los que davivienda figura como entidad autorizada para efectuar dichas operaciones. Parágrafo: Este poder es otorgado a partir del primero (1º.) De octubre de dos mil tres (2003) hasta el veintiocho (28) de noviembre de dos mil tres (2003), inclusive, fecha en la cual el tercer suplente del gerente titular reasume sus facultades.....

Poder: Que según escritura pública no. 5462 De fecha 7 de noviembre de 2003, inscrita en esta cámara de comercio el 28 de noviembre de 2003, bajo el no. 537 Del libro respectivo, consta el otorgamiento de poder general al doctor Omar Suescun Garay, identificado con la cedula de ciudadanía no. 79. 319. 924 De Bogotá, para que a nombre y representación del banco davivienda S.A., En calidad de gerente encargado, adelante las siguientes gestiones: A) acepte todas las escrituras de hipoteca, firme los contratos de prenda y de dación en pago que a favor de davivienda sean otorgadas en cualquiera de las notarias de la ciudad de santa marta y del departamento del magdalena. B) para que suscriba las escrituras de cancelación de hipoteca y los documentos que se requieran para cancelar los contratos de prenda que soliciten los deudores previa cancelación total de sus créditos, de venta de bienes e inmuebles recibidos como dación en pago. C) constituir apoderados en diligencia o procesos que davivienda inicie o se inicien en contra de ella. D) representar a davivienda, ante toda clase de autoridades y organismos públicos y privados. E) suscriba las escrituras por medio de las cuales el banco davivienda transfiera a título de venta los inmuebles de propiedad de la entidad que el hubiere recibido en dación en pago o por adjudicación dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios y para que suscriba los documentos que se requieran para vender los vehículos



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA
CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE SUCURSAL NACIONAL

Fecha expedición: 03/11/2023 - 10:51:57
Recibo No. H000054907

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN Px2MRxBnX

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/planilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

propiedad de vivienda. F) para conciliar y transigir en todos los actos en que tenga que ver el banco davivienda S.A. G) para firmar contratos de leasing habitacional en los que davivienda figura como entidad autorizada para efectuar dichas operaciones. Parágrafo: Este poder es otorgado a partir del treinta (30) de noviembre de dos mil tres (2003) hasta el dieciseis (16) de enero de dos mil cuatro (2004), inclusive, fecha en la cual el gerente titular reasume sus facultades.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sucursal, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

Bibiana Margarita Ovalle De Andreis
Secretario

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***



DAVIVIENDA



BOGOTA, Enero 26 de 2018

Señor
JORGE LEON TORRES BALLESTEROS
KR 56 18 68 SUR
BOGOTA D.C

Asunto: Leasing Habitacional No. 06000477700140277

Solicitud No. 10567077

Estimado Señor Torres:

Reciba(n) un cordial saludo de DAVIVIENDA. Analizada su solicitud nos complace informarle(s) que el Banco le(s) ha aprobado una operación de leasing habitacional familiar por la suma de \$164.000.000 , bajo las siguientes condiciones financieras:

Fecha de aprobación:	26/01/2018
Valor venta del inmueble:	\$205.730.000
Valor avalúo del inmueble:	\$205.730.000
Dirección del inmueble:	CL 29 31 35 AP 1201
Barrio:	SAN PEDRO
Ciudad:	SANTA MARTA DISTRITO TURISTICO CULT.HIST
Canon inicial:	\$41.730.000
Opción de adquisición:	0,00%
Valor opción de adquisición:	\$000
Plazo de la operación:	240 meses
Tasa de interés remuneratoria:	Será la tasa de interés remuneratoria efectiva que esté cobrando DAVIVIENDA en la fecha de iniciación del contrato de leasing habitacional; es decir, aquella en la que se efectúe el desembolso del dinero derivado del perfeccionamiento de la operación de

Banco Davivienda S.A.



Asunto: Leasing Habitacional No. 06000477700140277 Solicitud No. 10567077

leasing habitacional. Las tasas estarán publicadas en las carteleras de la red de oficinas o en la página de Internet del Banco. En tratándose de financiación de vivienda familiar, la tasa de interés remuneratoria no excederá los límites máximos establecidos por la Junta Directiva del Banco de la República.

Sistema de amortización: Fija en Pesos – Cuota constante (Sistema de amortización gradual en pesos)

Seguros: Seguro contra incendio y terremoto que protege el inmueble en este tipo de situaciones, el cual cubre toda la parte destructible por su valor comercial y durante toda la vigencia del contrato de leasing habitacional, así como en desastres naturales o actos malintencionados de terceros. Seguro de vida deudores con amparo de muerte y anexo de incapacidad total o permanente, que cubre el saldo de la deuda (capital no pagado e intereses corrientes) en caso de fallecimiento o incapacidad total o permanente del deudor. El valor de la prima de las pólizas de seguro estará a cargo del(os) locatarios(s) del contrato de leasing habitacional.

Condiciones comerciales de la operación de leasing habitacional:

1. Si el inmueble que usted está financiando es usado DAVIVIENDA le concede un plazo máximo de ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación, para presentar la primera copia de la escritura pública de compraventa a favor del Banco, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de tradición y libertad del inmueble que se financiará a través de leasing habitacional, en el que conste la inscripción de la misma. En la financiación de un inmueble nuevo el plazo está definido por la terminación de la construcción, con un plazo máximo de quinientos cuarenta (540) días contados a partir de la fecha de la presente comunicación. Vencidos estos términos (tanto para inmuebles usados como nuevos) sin que la mencionada condición se hubiere cumplido, DAVIVIENDA podrá solicitar la actualización de la información financiera con el fin de ratificar las condiciones inicialmente aprobadas o, en su defecto, para realizar un nuevo estudio de crédito o dar esta operación de leasing por no utilizada.



Asunto: Leasing Habitacional No. 06000477700140277 Solicitud No. 10567077

2. El desembolso del dinero derivado del perfeccionamiento de la operación de leasing habitacional y la suscripción del respectivo contrato, estará sujeto a la aceptación y transferencia de propiedad del inmueble a financiar en favor de DAVIVIENDA. Para tal efecto, el Banco asignará un abogado externo quien realizará estudio de títulos del inmueble y emitirá un concepto favorable o desfavorable respecto del mismo, para lo cual el inmueble deberá estar libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis, servidumbres, pleitos pendientes y en general, de todo gravamen o limitación al dominio.
3. Al momento del desembolso el valor del canon inicial pactado entre vendedores y compradores del inmueble que el Banco financiará, deberá estar totalmente cancelada.
4. Igualmente el desembolso estará sujeto a la disponibilidad de fondos de DAVIVIENDA. Así mismo, tanto el desembolso como la subrogación, según sea el caso, estarán sujetos al mantenimiento de las circunstancias patrimoniales personales, de comportamiento de pagos y de cualquier otra índole del beneficiario, que hayan sido determinantes para la presente aprobación, por lo que DAVIVIENDA en cualquier tiempo podrá solicitar la actualización de la información financiera de la siguiente forma: (i) si es empleado certificación de la empresa donde usted trabaja en la que conste cargo, salario devengado y antigüedad y (ii) si es independiente declaración de renta o los últimos tres (3) extractos de sus cuentas corrientes o de ahorros y los documentos adicionales requeridos para tal efecto por el Banco.
5. Si el leasing habitacional aprobado fuera numerado nuevamente por razones operativas, no significa que se trate de una novación o una obligación distinta.
6. En el evento de que el inmueble que usted va a financiar esté garantizando un crédito vigente otorgado por DAVIVIENDA, deberá previamente cancelarse el saldo de esta obligación, para que el leasing habitacional a usted aprobado sea desembolsado.
7. Con el fin de realizar el desembolso al vendedor del inmueble, usted debe presentar los siguientes documentos: (i) contrato de leasing habitacional suscrito; (ii) carta de instrucciones para diligenciar espacios en blanco del contrato y pagaré; (iii) pagaré suscrito; (iv) declaración de asegurabilidad diligenciada (seguro de vida e incapacidad total o permanente); (v) primera copia de la escritura pública de compraventa a favor de DAVIVIENDA, con visto bueno final del abogado externo del Banco; (vi) certificado de tradición y libertad del inmueble que se financiará a través de leasing habitacional, en el que conste la inscripción de la escritura pública de compraventa a favor de



DAVIVIENDA

Asunto: Leasing Habitacional No. 06000477700140277 Solicitud No. 10567077

DAVIVIENDA, libre de todo gravamen o limitación al dominio; (vii) acta de entrega del inmueble recibida a entera satisfacción del(os) potencial(es) locatario(s); (viii) cesión del contrato de promesa de compraventa suscrito entre vendedores y compradores del inmueble a financiar, en favor de DAVIVIENDA y, (xi) cuando el vendedor del inmueble sea una persona jurídica adjuntar la factura original de compraventa del bien, bajo los parámetros establecidos por la ley.

Cita para firma de documentos:

De lunes a viernes de 8:30 AM A 4:00 PM en las oficinas del Banco ubicadas en la CL 28 13A 24 PISO 1 de esta ciudad, donde cualquiera de nuestros funcionarios con gusto lo(s) atenderán. Deberá(n) comparecer el mismo para la firma de los documentos el(os) locatario(s) del contrato de leasing habitacional, presentando el documento de identificación personal:

Locatario(s): Jorge Leon Torres Ballesteros

Codeudor(es):

Con su leasing habitacional usted y los suyos hacen parte del grupo de nuestros clientes preferenciales y además tienen en sus manos la llave de acceso a una variedad de productos.

Recuerde que usted dispone de la red de oficinas y cajeros automáticos de DAVIVIENDA en todo el país, así como Teléfono Rojo y página de Internet, para que pueda realizar todas las transacciones que requiera con la mayor comodidad, desde su casa u oficina.



DAVIVIENDA

Asunto: Leasing Habitacional No. 06000477700140277 Solicitud No. 10567077

En caso de necesitar información adicional sobre financiación de vivienda, comuníquese completamente gratis desde cualquier parte del país con nuestra sucursal virtual a través de la línea 01 8000 123 838 o en Bogotá al 3 38 38 38 donde uno de nuestros asesores con gusto lo atenderá las 24 horas del día.

Cordialmente,

MARIO CORREA MESA
Jefe Evaluación de Crédito con Garantía

Banco Davivienda S.A.

Santa Marta, Agosto 24 del 2022

Doctor:

CARLOS SARMIENTO

Inspector de Policía de Mamatoco

Ciudad

Rachy
Agosto 26/22
REPUBLICA DE COLOMBIA
D.T.C. de Santa Marta
Inspección de Mamatoco
Inspector *[Signature]*

REFERENCIA: PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN O MERA TENENCIA
QUERELLANTE: BANCO DAVIVIENDA
QUERELLADO: JESUS ARTURO ARTUNDUAGA, DORIS CASTRILLON
Y PERSONAS INDETERMINADAS

MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE, persona mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como representante legal para efectos judiciales del BANCO DAVIVIENDA S.A. , establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificado con el Nit No. 860.034.313-7, calidad que se acredita mediante certificado de cámara de comercio que se adjunta, presento querella de perturbación a la posesión o mera tenencia en contra de JESUS ARTURO ARTUNDUAGA, DORIS CASTRILLON Y PERSONAS INDETERMINADAS quienes vulneran la posesión del inmueble apto 1201 Torre 2 Piso 12 y parqueadero de uso exclusivo del Conjunto Residencial Mirador de San Pedro Tercera Etapa, ubicado en la calle 29 No. 31-35 de la ciudad de Santa Marta, con fundamento en los siguientes,

HECHOS:

Se narran los hechos teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- (i) Que el querellante es propietario del bien objeto de la querella inmueble apto 1201 Torre 2 Piso 12 y parqueadero exclusivo del Conjunto Residencial Mirador de San Pedro Tercera Etapa, ubicado en la calle 29 No. 31-35 de la ciudad de Santa Marta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-135694 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta .
- (ii) Que el día 23 de agosto del corriente año, actuado en mi calidad de Representante Legal del Banco Davivienda, me acerqué al predio llevándome la sorpresa que se encuentra ocupado ilegalmente por los señores JESUS ARTURO ARTUNDUAGA Y DORIS CASTRILLON Y DEMAS PERSONA INDETERMINADAS, perturbando de esta manera la

posesión e impidiendo el ingreso uso y disfrute del inmueble por parte del Banco Davivienda S.A. titular del derecho de dominio.

- (iii) Que los querellados y demás personas indeterminadas son los responsables de los hechos perturbatorios.
- (iv) Que es procedente ordenar que las cosas vuelvan al estado original.

ANTECEDENTES

DERECHO DE DOMINIO

1. Mediante escritura pública de compraventa No. 1413 del 10 de junio del 2019 de la Notaría Tercera de Santa Marta, la sociedad CONINSA RAMON H le transfirió a título de venta real y efectiva a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A. los siguientes inmuebles:
APARTAMENTO DOCE CERO UNO (1201) DE LA TORRE DOS (2) QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO TERCERA ETAPA, TORRE DOS (2) PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 29 No. 31-35 del Distrito de Santa Marta, departamento del Magdalena, Está ubicado en el piso doce (12) de la torre dos (2) del conjunto residencial cuenta con un área privada cubierta construida aproximadamente de 64.40 m2 incluyendo área de buitrones y columnas y con un área neta de 62.68 m2.
2. DEPENDENCIAS: Consta el inmueble de sala-comedor, cocina, pantry, labores, dos alcobas, la principal con baño interno con ducha y un baño auxiliar con ducha y terraza. El área privada está comprendida entre los siguientes linderos:
3. SUR: En línea quebrada así: En una extensión de 0.70 m, con baranda de cerramiento del Balcón que gravita sobre zona común de acceso a zona de piscina y solárium del primer piso, en extensión de 10.80 m con muro y ventanería de cerramiento del edificio en medio que gravitan sobre acceso a parqueaderos de esta torre y en extensión de 0.17 m con muro en medio de cerramiento del edificio que colinda con zona común de manejadoras de aire acondicionado.
4. OESTE: En línea quebrada así: En una extensión de 2.24 m con muro y ventanería de cerramiento del edificio en medio que gravita sobre acceso a parqueaderos de esta torre. En línea quebrada de 2.30 m más 0.66 m con zona común de manejadoras de aire acondicionado y en una extensión de

uno punto sesenta y dos metros lineales con muro en medio con el apartamento 1202.

5. NORTE: En línea quebrada así: En una extensión de 1.32m, colinda con muro en medio de cerramiento del edificio en medio con zona común de manejadoras de aire acondicionado en parte y con muro en medio que gravita sobre zona de parqueaderos de esta torre. En extensión de 4.72m así: En una extensión de 1.43 m, con el depósito número 30 de este nivel en extensión de 1.43m, con el depósito número 29 de este nivel y en extensión de 1.43 m, con el depósito número 28 de este nivel. En extensión de 1.40m lineales con muro y puerta de acceso al apartamento, en extensión de 3.10m lineales con muro en medio con zona común de buitrones de gas y energía en parte con zona común de cuarto de shut de basuras en parte y en extensión de 1.10m con muro y baranda de cerramiento de la terraza que gravita sobre zona común de acceso a piscina y solárium del primer piso.
6. ESTE: En línea quebrada de 0.92m, con muro en medio de cerramiento del apartamento con zona común de acceso a este apartamento. En una extensión de 2.85m con baranda de cerramiento de balcón que gravita sobre zona de común acceso a la piscina y solárium del primer piso y en extensión de 2.80m con muro y ventanería de cerramiento del edificio que gravita sobre zona común de acceso a zona común de piscina y solárium de primer piso
7. CENIT: Colinda con placa de por medio con el apartamento 1301 de la misma torre.
8. NADIR: Colinda con placa de por medio con el apartamento 1101 de la misma torre.
9. A este apartamento le corresponde el parqueadero 57
10. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula No. 080-135694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

ACREDITACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO Y ACTOS DE POSESIÓN

2. Los documentos que acreditan el derecho de dominio es el folio de matrícula No. 080-135694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, además hemos ejercido actos de posesión conversando con el administrador del edificio Sr. Juan Pablo Barrios y visitado regularmente el inmueble.

PERTURBACION

Los actos constitutivos de la perturbación son:

- Interrumpir la posesión del bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
- Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión del titular del derecho de dominio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La acción policiva de perturbación a la posesión o mera tenencia es regulada por el artículo 76 a 82 del Código Nacional de Policía y Convivencia, así:

ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. *Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:*

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.	Restitución y protección de bienes inmuebles.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.	Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.	Multa General tipo 3
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.	Multa General tipo 3; construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.	Restitución y protección de bienes inmuebles.

El procedimiento a seguir será el proceso verbal abreviado establecido en el artículo 223 ibídem.

PRETENSIONES

1. Que se declare que los querellados y personas indeterminadas son perturbadores de la posesión por ocuparla ilegalmente.

2. Que se ordene a los querellados y personas indeterminadas que cesen los actos que perturban la posesión y permitan el ingreso, uso y disfrute de la posesión de los inmuebles descritos en este documento.
3. Que se ordene el restablecimiento de las cosas al estado original.
4. Que se advierta a los querellados y personas indeterminadas las consecuencias del incumplimiento a la orden de policía.

COMPETENCIA

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 79 ibídem y en atención al factor territorial, usted señor inspector, es el competente para conocer este asunto.

PRUEBAS

Solicito al señor inspector que tenga como pruebas las siguientes:

Documentales:

1. Folio de matrícula inmobiliaria No. 080-135694 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta,
2. Cámara de comercio del Banco Davivienda.

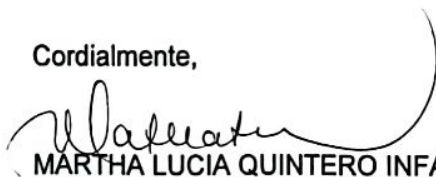
NOTIFICACIONES

Al querellado El Banco Davivienda S.A.: En la calle 15 No. 4-81 piso 2 de esta ciudad o en la avenida El dorado No. 68C-61 Piso 10 en Bogotá. Email: notificacionesjudiciales@davivienda.com.

La suscrita: En la cra 17 No. 11B-26 Segundo Piso, Urbanización Riascos de Santa Marta. Teléfono: 4205299. Celular: 3008046172. E mail: mlquintero@outlook.com.

A los querellados y personas indeterminadas en la Calle 29 No. 31-35 Conjunto Residencial Mirador de San Pedro Tercera Etapa Torre 2 apto 1201 Piso 12 de la ciudad de Santa Marta. Celular de Jesús Arturo Artunduaga 3186295019

Cordialmente,



MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE

C.C.32.608.711 de Barranquilla

Representante Legal para Efectos Judiciales del Banco Davivienda S.A.

Santa Marta, mayo 18 del 2022

Señores

ADMINISTRACION

CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO

Ciudad.


Mayo 18 2022
04:00 PM
Juan Barrios

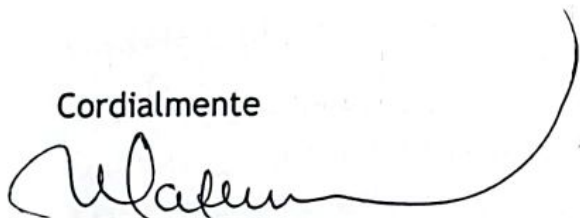
ASUNTO: INFORMACION SOBRE LA OCUPACIÓN DEL INMUEBLE 1201 TORRE 2 .

Cordial Saludo,

MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE, persona mayor de edad y vecina de ésta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, con Tarjeta Profesional No. 84.831 del C.S.J, actuando en mi calidad de Representante Legal para efectos judiciales del BANCO DAVIVIENDA S.A. establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificado con el Nit No. 860.034.313-7, por medio del presente escrito me permito solicitar comedidamente se me informe si se tiene conocimiento de que el apto 1201, de la torres 2 Piso 12 que hace parte integral del Conjunto Residencial Mirador de San Pedro, se encuentra habitado o no y en caso de ser afirmativa la respuesta , suministrar sus nombres.

Agradeciendo de antemano su atención.

Cordialmente



MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE
Representante Legal para Efectos Judiciales
BANCO DAVIVIENDA S.A.

Santa Marta, junio 3 del 2022


Junio 3 de 2022
10:40 AM
Juan Barrías

Señores

ADMINISTRACION

CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO

Ciudad.

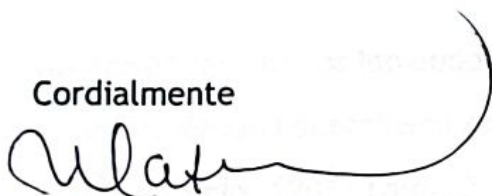
ASUNTO: SOLICITUD ESTADO CUENTA INMUEBLE 1201 TORRE 2 .

Cordial Saludo,

MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE, persona mayor de edad y vecina de ésta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, con Tarjeta Profesional No. 84.831 del C.S.J, actuando en mi calidad de Representante Legal para efectos judiciales del BANCO DAVIVIENDA S.A. establecimiento bancario, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificado con el Nit No. 860.034.313-7, por medio del presente escrito me permito solicitar me sea remitido el estado de cuenta del inmueble apto 1201, de la torres 2 Piso 12 que hace parte integral del Conjunto Residencial Mirador de San Pedro.

Agradeciendo de antemano su atención.

Cordialmente



MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE
Representante Legal para Efectos Judiciales
BANCO DAVIVIENDA S.A.

**NOTIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE INGRESO DE ARRENDATARIO -
APARTAMENTO NO. 1201, TORRE 2**

info@covenantbpo.com <info@covenantbpo.com>

4 de octubre de 2022, 15:43

Para: conjuntomiradorsanpedro@gmail.com

Cc: jorgeleont70@gmail.com, joctavio-delarosa@hotmail.com, gerencia@covenantbpo.com, jdelarosa@covenantbpo.com

Señores,

ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO**Atn. JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO**

Buenas tardes,

COVENANT BPO S.A.S., sociedad identificada con NIT. 901.342.214-5, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por **GLORIA DEL CARMEN IBARRA CORREA**, identificada con cédula de ciudadanía No.51.920.466 de Bogotá D.C, abogada en ejercicio de la profesión, titular de la tarjeta profesional No. 141.505 del Consejo Superior de la Judicatura; quien funge en calidad de apoderada judicial del señor **JORGE LEON TORRES BALLESTEROS**, quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 79.513.009, actual poseedor del bien inmueble distinguido como Apartamento No. 1201, Torre 2, que hace parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO**; por medio del presente mensaje de datos comedidamente nos permitimos poner en su conocimiento la autorización expresa e irrevocable que ha conferido nuestro mandante al señor **MARTIN ENRIGUE RIATIGA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.550.191; este último quien a partir del momento de recibo de la presente comunicación, ocupara el bien inmueble anteriormente referido en calidad de Arrendatario.

Sin más particularidades, agradecemos de antemano el acatamiento de la autorización extendida.

Atentamente,

GLORIA DEL CARMEN IBARRA CORREA

Representante Legal

COVENANT BPO SAS**C. C. No. 51.920.466 de Bogotá****T. P. No. 141.505 del C. S. J.** **Kra.15 No 80-36 Oficina 301 Bogotá D.C.** **(1) 3160170/ 310 390 8824** **info@covenantbpo.com**

RESOLUCIÓN No. 58

(07 SEP 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

**EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO
DE SANTA MARTA,**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales y, en especial, las conferidas por los artículos 315 numeral 1º de la Constitución Política, artículos 223 y siguientes de la Ley 1801 del 2016 "Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana" y artículo 163 del Decreto Distrital 312 del 29 de diciembre de 2016.

OBJETO A DECIDIR

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por **GENNY VESGA BLANCO** apoderada del **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR SAN PEDRO** a través de apoderado, en contra de la decisión adoptada en diligencia de fecha 04 de octubre de 2022, por la Inspección de Policía Mamatoco.

HECHOS

Que el señor **JORGE LEON TORRES BALLESTEROS** a través de apoderado, instauró querrela policiva en contra de **CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO** y contra de **JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO** en calidad de administrador, por la presunta perturbación a la posesión de un bien mueble distinguido como apartamento 1201 Torre 2, conforme a los siguientes hechos.

1. En virtud de la promesa de compraventa que, mi mandante realizó con empresa PROMOTORA REGION CARIBE S.A.S. sociedad comercial, identificada con el Nit No. 900.531.187-1, hoy CONINSA RAMON H S.A, 890.911.431-1, me fue entregado el inmueble apartamento 1201, torre 2, que hace parte del conjunto residencial mirador de san pedro tercera etapa, ubicado en la calle 29 # 31- 35 de la actual nomenclatura urbana de Santa Marta - Magdalena, como consta en la escritura pública No. 1.413, en sus cláusulas primera "OBJETO", quinta PRECIO Y FORMA DE PAGO y novena ENTREGA.
2. La entrega le fue realizada a mi mandante, el día, 18 de junio de 2018, y desde ese día ha ejercido actos de señor y dueño del inmueble; tales como: pagos de cuotas de administración, arrendamiento de su apartamento, asistiendo en calidad de propietario y participando en las reuniones de asamblea de la copropiedad del conjunto residencial de San Pedro Tercera Etapa, entre otros, como consta en los documentos que adjunto como pruebas.
3. El día 27 de julio de 2022, mi prohijado arrendo su inmueble, al señor Jesús Antonio Artunduaga Betancourt, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali (valle), residente en la ciudad de santa marta - magdalena, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.592.574 de Cali.

RESOLUCIÓN No. 13
(07 de 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

4. El día 23 de agosto del datado, el señor administrador y representante legal de la copropiedad, JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO, requirió al arrendatario, mi mandante, JESUS ANTONIO ARTUNDUAGA BETANCOURT anunciándole que en la administración se encontraba el inspector y agentes de policía para realizar un lanzamiento en ese apartamento de mi mandante.
5. Una vez, el arrendatario de mi representado se presentó en la administración, no encontró a ningún funcionario de la policía, pero en su lugar, el señor JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO, procedió a amenazar en su integridad física y a maltratar verbalmente al señor ARTUNDUAGA BETANCOURT, para que accedería a salir de inmediato del apartamento del señor TORRES BALLESTEROS, toda vez que, iba proceder a realizar cambio de guardas, por lo que ya no estaba autorizado para poder ingresar a partir de ese momento al apartamento, por lo que debía en ese momento proceder a entregar "voluntariamente" so pena de que sacarían todas las cosas que estuvieran en el apartamento a la calle.
6. Ante la resistencia a la agresión e impedimento material del señor BARRIOS OVIEDO y los guardas de vigilancia de la sociedad TORONTO DE COLOMBIA LTDA para que el arrendatario ingresara al apartamento de mi mandante, el administrador y representante legal de la copropiedad querellada, dio plazo al arrendatario de mi mandante par desocupar a primera hora del día siguiente - 24 de agosto de 2022- amenazándolo de denunciarlo cómplice de fraude en con el querellante.
7. Informado mi mandante por su arrendatario de la perturbación que sufría, el señor TORRES BALLESTEROS, de manera inmediata, procedió a comunicarse con la administración de la copropiedad, sin lograr que el señor JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO, respondiera sus llamadas.
8. No obstante, el ardid del señor JUAN PABLO BARRIO OVIEDO, y sus reticencias a contestar las llamadas de mi mandante, envió mensaje de voz en el que le informa que, se va a realizar un lanzamiento por una "funcionaria", toda vez que una señora se presentó como dueña del inmueble del señor TORRES BALLESTEROS y por tanto va a proceder a realizar el lanzamiento porque ya se habían realizado los trámites con la inspección.
9. El arrendatario de mi mandante, JESUS ANTONIO ARTUNDUAGA BETANCOURT, de 66 años de edad, que habitaba mi inmueble junto a su esposa DORIS CASTRILLON LÓPEZ, de 61 años de edad, personas mayores adultas, se sintieron gravemente intimidadas ante las fuertes agresiones verbales y amenazas del señor JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO, por lo que decidieron dar por terminado, anticipadamente, el contrato de arrendamiento y solicitando la devolución del canon del mes de agosto.

RESOLUCIÓN No. 1

(074 165)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

10. Atendiendo la decisión del arrendatario, mi representado procedió a enviar correo a la cuenta conjuntomiradorsanpedro@gmail.com del administrador, informando que designaba y autorizaba al señor MARTIN ENRIQUE RATIGA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 12.550.191, para que recibiera del arrendatario a recibir el inmueble y a permanecer en el inmueble, pero el administrador no dio ningún tipo de respuesta.
11. el señor MARTIN ENRIQUE RATIGA, se presentó al inmueble el 24 de agosto a las 4 y 30 a.m. de acuerdo a lo convenido con el arrendatario, pero el vigilante le informó que el ingreso a esa hora estaba prohibido y que por orden del administrador solo podía ingresar después de las 8:00 a.m., pero a su regreso, el guardia impidió el ingreso so pretexto de orden de la administración.
12. En vista de esta grave perturbación, mi prohijado solicitó al señor RÁTIGA, solicitar el apoyo de la policía nacional, para lo cual acudió al CAI de policía de Mamatoco, donde lo acompañaron dos policiales pertenecientes al cuadrante, a quienes el administrador atendió privadamente y a su salida los servidores se limitaron a informar al señor RÁTIGA, que era una orden del administrador y que nada odian hacer. Los nombres de estos servidores, los desconoce mi mandante, pero pueden verificarse en el libro de turnos del CAI.
13. Por solicitud de mi mandante, quien se encontraba en Bogotá, el señor RATIGA se dirigió a la INPECCIÓN DE POLICIA DE MAMATOCO, y enteró el hecho, recibiendo una citación en un Centro de Conciliación, a la que debía comparecer junto con el administrador JUAN PABLO BARRIOS OVIEDO, el sábado 27 de agosto a las 10 a.m., citación que no pudo ser entregada al señor BARRIOS OVIEDO, quien se negó a salir y debió ser recibida por el vigilante Jarisson González, de manos del señor Rátiga, que debió solicitar el acompañamiento de la Policía, para que no se negaran a recibirla.
14. Mi prohijado, JORGE LEÓN TORRES BALLESTEROS tuvo que desplazarse a la ciudad de Santa Marta para asistir a la citación, a la que solo compareció mi cliente, ya que el señor JUAN PABLO BARRIOS OVIEDO, ADMINISTRADOR y REPRESENTANTE LEGAL del Conjunto Residencial Mirador De San Pedro Tercera Etapa, ubicado en la Calle 29 # 31 - 35 de la actual nomenclatura urbana de Santa Marta - Magdalena, solo respondió al llamado telefónico con la excusa de que, "se encontraba en Barranquilla en un diplomado y no podía comparecer"; omitiendo que él mismo había citado al señor RÁTIGA para atenderlo el Conjunto Residencial desde las 8 A.M.
15. En razón a la negativa a comparecer a conciliar por parte del administrador, ese mismo día, sábado 27 de agosto, a las 11 y 25 aproximadamente, personalmente acompañé a mi mandante al Conjunto, con apoyo policivo, pero tampoco le permitieron la entrada al señor JORGE LEON TORRES

RESOLUCIÓN No. 15
(07 de 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

BALLESTEROS, pese a que el suscrito insistió a los agentes del orden, les aplicaran el artículo 81 de la Ley 1801 del 2016, haciendo caso OMISO a mis súplicas.

16. Mi cliente fue perturbado y ha sido privado de la posesión material del apartamento 1201 de la torre 2 del Conjunto Residencial MIRADOR DE SAN PEDRO Tercera Etapa, por las vías de HECHO sin mediar autorización judicial o administrativa, en forma INJUSTA, ARBITRARIA Y VIOLANDO EL DEBIDO PROCESO (Art.29 C.P.), por parte de los QUERELLADOS, toda vez, que el día 26 de agosto del 2022 a 354 y 30 de la mañana, fecha y hora en que los inquilinos bajaron a la recepción para hacerle entrega del apartamento y las llaves al señor MARTIN ENRIQUE RATIGA, quien era la persona encargada y autorizada por mi poderdante, solamente pudo recibir las llaves, ya que el apartamento, en forma ARBITRARIA, DE FACTO, los guardas de seguridad en turno de la empresa TORONTO DE COLOMBIA LTDA, NO LES PERMITIERON LA SUBIDA al tantas veces mentado apartamento, en RAZON a que habían recibido órdenes (También arbitrarias) del ADMINISTRADOR; actuando todos con un comportamiento contrario a la ley frente a la POSESION Y TENENCIA, castigado por la Ley 1801 del 2016 en sus artículos 77 y 78.
17. Mi mandante, nunca ha sido citado o notificado por la administración y/o representante legal, comités de convivencia, de la copropiedad del Conjunto Residencial Mirador De San Pedro Tercera Etapa por ningún hecho de salubridad, perturbación a la tranquilidad moralidad u otra conducta que pudiera poner en entre dicho su permanencia o las de sus arrendatarios y/o familiares en mi apartamento.
18. Mi mandante, nunca ha sido requerido por autoridad judicial, policiva o administrativa por ningún hecho que configure violación a la ley, al régimen de propiedad horizontal, convivencia y/o cualquier otra acción que le impida el derecho que le asiste de ingresar libremente a su apartamento.
19. No obra en contra de mi mandante ninguna sentencia u orden policiva o administrativa que le ordene el desalojo, entrega, secuestro o expropiación de su apartamento.
20. Mi mandante, desconoce a la señora MARTHA QUINTERO, no sabe su identificación, nunca la ha visto o tratado y no ha tenido, ni tiene ninguna clase de negocios con ella que le otorguen el derecho de perturbar e impedir el libre ejercicio del derecho de mi representado sobre su apartamento.
21. Mi mandante, desconoce que haya ninguna persona que pueda reclamar ningún derecho sobre el Apartamento 1201, Torre 2, que hace parte del Conjunto Residencial Mirador De San Pedro Tercera Etapa, ubicado en la Calle 29 # 31 - 35 de la actual nomenclatura urbana de Santa Marta - Magdalena, y

RESOLUCIÓN No. _____

(07 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

como consta en la escritura pública No. 1.413, le fue entregado por el vendedor del inmueble a quien le pago el precio.

22. Desde el momento en que se produjo la perturbación y "desalojo" por vías de hecho por parte del señor JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO a la fecha, no ha sido posible que la autoridad legal le ampare los derechos a mi representado.
23. Al interior del apartamento 1201 de marras, se encuentra bienes muebles y enseres de su propiedad, sobre los cuales, al querellado, JUAN PABLO BARRIOS OVIEDO, en su propio nombre y como representante legal y administrador del Conjunto Residencial Mirador De San Pedro Tercera Etapa, deberá responder por su existencia y estado, toda vez que los mismos fueron objeto de la amenaza, "sacar a la calle" proferida por este a mi mandante a través de su mensaje de "lanzamiento y de las arbitrariedad y agresión al arrendatario JESUS ANTONIO ARTUNDUAGA BETANCOURT. (Sic)

PRETENSIONES

PRIMERA: Con fundamento en los hechos que acabo de exponer y previo los tramites consagrados en el Artículo 223 del CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA, SOLICITO SE ORDENE al CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO, TERCERA ETAPA, representada legalmente y administrada por el señor JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO y a este en su propio nombre, que CESE SUS ACTOS PERTURBADORES a mi poderdante señor JORGE LEON TORRES BALLESTEROS y/o sus arrendatarios, autorizados, etc., sobre el inmueble Apartamento 1201, Torre 2, del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO tercera etapa, donde el querellante ha ejercido la posesión de forma Pacífica, Quieta e Ininterrumpida, es decir, se le restituya la posesión del inmueble la cual le fue despojada de manera arbitraria, sin medir consigo orden judicial y/o administrativa para ello, y se le permita el acceso al mismo, en aplicación a los Numerales 1 y 5 del artículo 77 de la Ley 1801 de 2016.

SEGUNDA: ADVERTIR a los Querellados señor JUAN PABLO DE JESUS BARRIOS OVIEDO, en su propio nombre y/o como representante legal y administrador del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO Tercera Etapa, a fin de que se abstenga en el futuro de proseguir en sus actos PERTURBADORES impidiendo el Acceso a mi mandante y/o a quien este delegue para el uso y goce del inmueble distinguido como Apartamento 1201, Torre 2, que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO Tercera Etapa y demás áreas comunes de la Propiedad Horizontal, cuya POSESION siempre ha ostentado, siempre que no obre orden de autoridad judicial o administrativa.

RESOLUCIÓN No. 139

(07 de 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

TERCERA: Teniendo en cuenta los hechos anteriormente expuestos y las normas que indicaré más adelante, respetuosamente SOLICITO a su Despacho se realice DILIGENCIA DE INSPECCIÓN OCULAR sobre el Apartamento 1201, Torre2, que hace parte del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO Tercera Etapa, para constatar lo narrado y la existencia y estado de los muebles y enseres que se encuentran al interior del apartamento de marras.

CUARTA: Proferir ORDEN DE POLICIA mediante la cual se proteja la POSESION en favor del señor JORGE LEON TORRES BALLESTEROS, representado por el suscrito, contra cualquiera que ocupe de manera irregular el inmueble de marras, quienes deberán ser declarados como perturbadores a la posesión y realizarse la diligencia de lanzamiento correspondiente.

Que MARTHA LUCIA QUINTERO INFANTE, en representación del BANCO DAVIVIENDA S.A, el día 26 de agosto de 2022, instauró querella policiva en contra de JESUS ARTUNDUAGA, DORIS CASTRILLO Y PERSONAS INDETERMINADAS, conforme a los siguientes hechos.

Que el querellante es propietario del bien objeto de la querella inmueble apto 1201 torre 2 piso 12 y parqueadero exclusivo del conjunto residencial mirador de san pedro tercera etapa, ubicado en la calle 29 No. 31 - 35 de la ciudad de Santa Marta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 080-135694.

Que el día 23 de agosto del corriente año, actuando en mi calidad de representante legal del Banco Davivienda, me acerque al predio llevándome la sorpresa que se encuentra ocupado ilegalmente por los señores JESUS ARTURO ARTUNDUAGA Y DORIS CASTRILLON Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, perturbando de esta manera la posesión e impidiendo el ingreso uso y disfrute del inmueble por parte del Banco Davivienda S.A., titular del derecho de dominio.

Que mediante Auto No. 001 del 26 de septiembre de 2022, el Inspector de Policía Mamatoco avocó el conocimiento de la querella policiva por perturbación a la posesión instaurada por JORGE LEON TORRES BALLESTEROS, instauró querella policiva en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE SAN PEDRO, por la presunta perturbación a la posesión de un bien mueble ubicado en el apartamento 1201 torre 2 que hace parte del conjunto residencial mirador de san pedro en esta ciudad, persona jurídica identificada con Nit 900.945.566, para lo cual conforme a lo dispuesto por el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, ordenó practicar diligencia de inspección ocular. (folios 89 a 94).

Que en diligencia de inspección ocular celebrada el 04 de octubre de 2022, la Inspección de Policía Mamatoco, resolvió lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. _____

(07 de octubre de 2022)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

ARTICULO PRIMERO: Ordenar el amparo y protección policiva solicitada por el señor Jorge León Torres Ballesteros por medio de su apoderado la cual se limitara en evitar y cesar los actos de perturbación o usurpación querellados por parte del conjunto residencial mirador de san pedro tercera etapa, representada legalmente por su administrador Juan Pablo De Jesús Barrios Oviedo y a garantizar legalmente a su poseedor Jorge León Torres Ballesteros, el disfrute de la posesión o tenencia del inmueble apartamento 1201 torre 2 del conjunto residencial antes citado,

ARTICULO SEGUNDO: Remitir copia de la presente decisión a la Secretaría de Gobierno Distrital para lo de su competencia y fines pertinentes y al comandante de la Policía Nacional y de Mamatoco para que vigilen el estricto cumplimiento de la misma.

Que en virtud del numeral 4° del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, el apoderado de la parte querellada interpuso directamente recurso de apelación mediante escrito de fecha 07 de octubre de 2022, fundamentado en lo siguiente:

"...como apoderada del administrador y representante legal del conjunto residencial mirador de san pedro manifiesto una vez más, reitero que somos un tercero que fue vinculado al proceso sin estar legitimados en la causa por activa o legitimados en la causa por pasiva, que debió haberse citado y convocado a DAVIVIENDA S.A., quien es la propietaria del apartamento, tal como se puede observar en el certificado de tradición emitido y aportado como anexo, a lo cual se hizo caso omiso por parte del inspector, a pesar de los continuos requerimientos, argumentos que no se estaba contravirtiendo la titularidad, accediendo a lo solicitado por apoderado querellante, de no tener en cuenta el certificado de tradición que es un documento público a través del que se puede conocer quiénes son los dueños actuales de la propiedad y quienes fueron sus dueños anteriores a nivel legal, información sobre su construcción y todos los datos que se estén disponibles desde que el predio fue registrado en la oficina de instrumentos públicos..."

CONSIDERACIONES

En el presente acto se estudiará, y procederá a establecer si hay o no lugar a declarar la nulidad Constitucional de lo actuado en diligencia de inspección ocular de fecha 04 de octubre de 2022, de lo decidido por el Inspector de Policía Mamatoco y si su actuar se fundamenta en el principio del debido proceso y dentro de los mandatos del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

Al respecto se debe tener en cuenta que, el debido proceso en actuaciones administrativas nos remite a un sistema de garantías cuya finalidad es proteger los derechos de los ciudadanos frente a las actuaciones del Estado y, a su vez, limitar y controlar el poder que este ejerce, para que se obtengan decisiones justas conforme a las normas que regulan la materia relacionada.

La Corte Constitucional ha señalado que "Las nulidades son irregularidades que se presentan en el marco de un proceso, que vulneran el debido proceso y que, por su gravedad, el legislador y excepcionalmente el constituyente les ha atribuido la consecuencia sanción de invalidar las actuaciones surtidas. A través de su declaración

RESOLUCIÓN No. 130
(01 de 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

se controla entonces la validez de la actuación procesal y se asegura a las partes el derecho constitucional al debido proceso".

Cabe señalar que la Carta Política de 1991, consagra el debido proceso como un derecho de carácter fundamental. Bajo esta égida, la Corte Constitucional en sentencia C-641 de 2002, expuso lo siguiente:

"...el derecho al debido proceso en las actuaciones judiciales, exige que todo procedimiento previsto en la ley, se adecue a las reglas básicas derivadas del artículo 29 de la Constitución, tales como la existencia de un proceso público sin dilaciones injustificadas, con la oportunidad de refutar e impugnar las decisiones, en donde se garantice el derecho defensa (sic) y se puedan presentar y controvertir pruebas, so pena de vulnerar los derechos fundamenta/es de /os sujetos procesales y de alterar las reglas mínimas de convivencia social fundadas en /os postulados del Estado social de derecho (C.P. artículos 1º, 4º y 6º)..."

Como desarrollo del principio de legalidad y pilar del ejercicio de las funciones públicas, el debido proceso es un derecho fundamental que tiene por objeto la preservación y efectiva realización de la justicia material. Ha sido ampliamente reconocido como un límite al ejercicio, in genere, de los poderes públicos; pues, tal y como lo preceptúa la Constitución Política, debe ser garantizado en todos los procesos tanto administrativos, como de carácter jurisdiccional.

La jurisprudencia Constitucional ha reconocido en forma reiterativa que el derecho al debido proceso está conformado por un conjunto de garantías que tienden por el respeto y protección de los derechos de los individuos que se encuentran incursos en una determinada actuación de carácter judicial o administrativa; y en virtud de las cuales, las autoridades estatales cuentan con la obligación de ajustar su accionar, conforme a los procedimientos contemplados para cada tipo de trámite.

En virtud de lo anterior, se colige que el desconocimiento o inaplicación de la normatividad procedimental, durante cualquier actuación dentro de la cual se ventilen derechos de cualquier rango, configura la nulidad de los actos emanados de la administración.

Los procesos de carácter policivo se rigen por una serie de principios, dentro de los cuales se establece la oralidad, como lo constituye el artículo 213 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016) en su artículo 213, señalando al pie de la letra:

"Artículo 213. Principios del procedimiento. Son principios del procedimiento único de Policía: la oralidad, la gratuidad, la inmediatez, la oportunidad, la celeridad, la eficacia, la transparencia y la buena fe.

(subrayado y negrilla fuera del texto original)

RESOLUCIÓN No. 133

(133)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

A su vez, el artículo 223 ibidem prevé el trámite del proceso verbal abreviado, estableciendo lo siguiente:

"Artículo 223. Trámite del proceso verbal abreviado. Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes:

1. *Iniciación de la acción. La acción de Policía puede iniciarse de oficio o a petición de la persona que tenga interés en la aplicación del régimen de Policía, contra el presunto infractor. Cuando la autoridad conozca en flagrancia del comportamiento contrario a la convivencia, podrá iniciar de inmediato la audiencia pública. (...)*

2. *Citación. Las mencionadas autoridades, a los cinco (5) días siguientes de conocida la querella o el comportamiento contrario a la convivencia, en caso de que no hubiera sido posible iniciar la audiencia de manera inmediata, citara a audiencia pública al quejoso y al presunto infractor, mediante comunicación escrita, correo certificado, medio electrónico, medio de comunicación del que disponga, o por el medio más expedito o idóneo, donde se señale dicho comportamiento.*

3. *Audiencia pública. La audiencia pública se realizará en el lugar de los hechos, en el despacho del inspector o de la autoridad especial de Policía. Esta se surtirá mediante los siguientes pasos:*

a. *Argumentos. En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas; (...)*

c. *Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si la autoridad las considera viables o las requiere, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente, la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al del vencimiento de la práctica de pruebas. Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial, darán informes por solicitud de la autoridad de Policía;*

d. *Decisión. Agotada la etapa probatoria, la autoridad de Policía valorará las pruebas y dictará la orden de Policía o medida correctiva, si hay lugar a ello, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados. (...)*

(subrayado y negrilla fuera del texto original)

RESOLUCIÓN No. 109
(0 / 2020)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

En igual sentido establece las obligaciones de las autoridades dentro del proceso policivo de la siguiente manera:

ARTÍCULO 10. DEBERES DE LAS AUTORIDADES DE POLICÍA. *Son deberes generales de las autoridades de Policía:*

1. *Respetar y hacer respetar los derechos y las libertades que establecen la Constitución Política, las leyes, los tratados y convenios internacionales suscritos y ratificados por el Estado colombiano.*
2. *Cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, las normas contenidas en el presente Código, las ordenanzas, los acuerdos, y en otras disposiciones que dicten las autoridades competentes en materia de convivencia.*
3. *Prevenir situaciones y comportamientos que ponen en riesgo la convivencia.*
4. *Dar el mismo trato a todas las personas, sin perjuicio de las medidas especiales de protección que deban ser brindadas por las autoridades de Policía a aquellas que se encuentran en situación de debilidad manifiesta o pertenecientes a grupos de especial protección constitucional.*
5. *Promover los mecanismos alternativos de resolución de conflictos como vía de solución de desacuerdos o conflictos entre particulares, y propiciar el diálogo y los acuerdos en aras de la convivencia, cuando sea viable legalmente.*
6. *Recibir y atender de manera pronta, oportuna y eficiente, las quejas, peticiones y reclamos de las personas.*
7. *Observar el procedimiento establecido en este Código, para la imposición de medidas correctivas.*
8. *Colaborar con las autoridades judiciales para la debida prestación del servicio de justicia.*
9. *Aplicar las normas de Policía con transparencia, eficacia, economía, celeridad y publicidad, y dando ejemplo de acatamiento de la ley y las normas de convivencia.*
10. *Conocer, aplicar y capacitarse en mecanismos alternativos de solución de conflictos y en rutas de acceso a la justicia.*
11. *Evitar al máximo el uso de la fuerza y de no ser esto posible, limitarla al mínimo necesario.*

(subrayado y negrilla fuera del texto original)

Considera el Despacho que el actuar de la primera instancia comporta flagrantes vulneraciones al debido proceso, ya que este es un principio que tiene cabida no solamente en las actuaciones judiciales sino también en las administrativas, tal como lo establece el artículo 29 de la Constitución Política. Al respecto, ha dicho la Corte:

RESOLUCIÓN No. 139

(07 OCT 2022)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

"Específicamente en materia administrativa, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que los principios generales que informan el derecho fundamental al debido proceso, se aplican igualmente a todas las actuaciones administrativas que desarrolle la administración pública en el cumplimiento de sus funciones y en la realización de sus objetivos y fines, de manera que se garanticen "los derechos de defensa, de contradicción, de controversia de las pruebas y de publicidad, así como los principios de legalidad, de competencia y de correcta motivación de los actos, entre otros, que conforman la noción de debido proceso. (...) De esta manera, el debido proceso administrativo se ha definido como la regulación jurídica que de manera previa limita los poderes del Estado y establece las garantías de protección a los derechos de los administrados, de modo que ninguna de las actuaciones de las autoridades públicas dependa de su propio arbitrio, sino que se encuentren sujetas siempre a los procedimientos señalados en la Ley".

De acuerdo con la normatividad y la jurisprudencia citada, este despacho en este momento procesal se pronunciará respecto del trámite impartido por el Inspector de Policía Mamatoco y no adoptará una decisión de fondo respecto del recurso de apelación interpuesto por los la representante legal del Conjunto Residencial Mirador de San Pedro, en contra de la decisión adoptada en diligencia de inspección ocular que data 04 de octubre de 2022.

Lo anterior como quiera que la actuación desplegada por el funcionario de Primera Instancia, se encuentra viciada de causal de nulidad Constitucional por violación al debido proceso y derecho a la defensa, toda vez que se evidenció la falta de vinculación dentro del trámite procesal como litisconsorte necesario al BANCO DAVIVIENDA y/o su representante legal, situación que desconoce abiertamente lo dispuesto en los artículos 10, 213 y 223 de la Ley 1801 de 2016.¹

Así mismo la Corte Constitucional ha marcado su línea jurisprudencial en sentencia C. 083/15 Magistrada Ponente Gloria Stella Ortiz Delgado define el debido proceso, precisando los alcances y garantías que brinda a las personas que se encuentren en curso de una actuación judicial o administrativa, en los siguientes términos:

"Como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. Entre las garantías generales que hacen parte del derecho al debido proceso, pueden citarse, siguiendo en gran medida la sentencia C- 341 de 2014, entre otras, las siguientes: (i) El derecho a la jurisdicción, que conlleva el derecho al libre o igualitario acceso a los jueces y autoridades administrativas, a obtener decisiones motivadas; a lograr una pronta resolución judicial, a impugnar las decisiones ante autoridades de jerarquía superior, - lo que incluiría en ciertos casos el principio de doble instancia-, y al cumplimiento de lo decidido en el fallo. (1) El derecho al juez natural, identificado como el funcionario con capacidad o aptitud legal para ejercer

¹ Folio 01 a 10 – solicitud de querrela por perturbación a la posesión radicada el 26 de agosto de 2022, e instaurada por Banco Davivienda en contra de personas indeterminadas.

RESOLUCIÓN No. 429
(07 de 2023)

"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

jurisdicción en determinado proceso o actuación, de acuerdo con la naturaleza de los hechos y la división del trabajo establecida por la Constitución y la ley. (i) El derecho a la defensa, entendido como el empleo de todos los medios legítimos y adecuados para ser oído y obtener una decisión favorable. De este derecho hacen parte, la determinación y aplicación de trámites y plazos razonables, el derecho al tiempo y a los medios adecuados para la preparación de la defensa, los derechos a la asistencia de un abogado cuando sea necesario, a la igualdad ante la ley procesal, a la práctica, contradicción y valoración de las pruebas recaudadas a la buena fe y a la lealtad procesal. (iv) El derecho a un proceso público, desarrollado con prevalencia de las garantías sustantivas y procesales requeridas y que permita la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos. (v) El derecho a la independencia judicial que solo es efectivo cuando los servidores públicos a los cuales se confía la tarea de administrar justicia, ejercen funciones separadas de aquellas atribuidas al Ejecutivo y al legislativo. y (vi) El derecho a la imparcialidad del juzgador, a quien se le exige decidir con fundamento en los hechos y conforme al orden jurídico, sin prevenciones o infidencias ilícitas".

(subrayado y negrilla fuera del texto original)

Dicha conducta conlleva al desconocimiento de los derechos fundamentales del ciudadano, lo cual obviamente ocasiona que el acto expedido esté revestido de nulidad Constitucional, pues como lo han dicho en repetidas ocasiones a través de los diferentes fallos nuestros jueces constitucionales, las actuaciones administrativas deben estar ajustadas a derecho, respetando de manera efectiva las garantías de los ciudadanos, en aras de garantizar los derechos de los administrados.

En este orden de ideas, lo procedente es declarar la nulidad de lo actuado a partir del Auto No. 001-2022 del 26 de septiembre de 2022, que avocó la querella, En consecuencia, el Inspector de Policía Mamatoco deberá rehacer la actuación en observancia al debido proceso de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 213 y 223 de la Ley 1801 de 2016, esto es, que expida una actuación administrativa en la cual se evidencie y garantice el cumplimiento de las etapas procesales de conformidad con las exigencias consagradas en la presente normativa y el principio de legalidad que rige el trámite vigente.

En mérito de lo anteriormente expuesto y de acuerdo con lo referido en la parte motiva de la presente resolución la Secretaría de Gobierno Distrital de Santa Marta en uso de las facultades delegadas por el Alcalde Distrital mediante Decreto No. 312 del 29 de diciembre de 2016,

RESOLUCIÓN No. 709
(07 DE 2023)

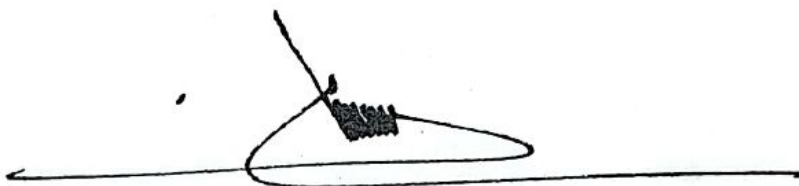
"...POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN..."

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD de lo actuado a partir del Auto No. 001-2022 del 26 de septiembre de 2022, que avocó la querella, En consecuencia, el Inspector de Policía Mamatoco, deberá rehacer la actuación en observancia al debido proceso de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 213 y 223 de la Ley 1801 de 2016.

SEGUNDO: Contra la presente decisión no procede ningún recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JOSÉ HUMBERTO TORRES DÍAZ
Secretario de Gobierno Distrital

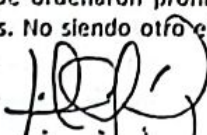
Proyectado por: Cristian Arenilla Gómez	Revisado Por: Renany Marínas Consuegra
Cargo: Profesional Universitario Grado 2	Cargo: Abogado Contratista
Firma: 	Firma: 
Las arriba firmantes declaran que revisaron el presente documento, encontrándolo ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas, y en la que corresponde a su competencia lo presentan para la respectiva firma	

REPÚBLICA DE COLOMBIA
INSPECCIÓN DE POLICÍA DE MAMATOCO
PROCESO VERBAL ABREVIADO
AUDIENCIA PÚBLICA DE DESCARGOS ARTÍCULO 223 LEY 1801 de 2016

Santa Marta (Magdalena), Octubre cuatro (04) del año dos mil veinte y dos de 2022

TRAMITE Y PROCEDIMIENTO A SEGUIR

En Santa Marta, a los 4 días del mes de octubre del 2022 siendo las 09:00 horas con fecha y hora asignada para llevar a cabo la diligencia de conciliación entre las partes involucradas en el proceso de JORGE LEON TORRES contra MIRADOR DE SAN PEDRO Y JUAN PABLO BARRIOS precede este despacho direccionado por el señor inspector de policía y su auxiliar administrativo a darle cumplimiento a lo preceptuado en el literal B del numeral segundo del artículo 223 que versa sobre el proceso verbal abreviado estando presentes las partes señores: JUAN PABLO BARRIOS identificado con cedula de ciudadanía No1022841,313 quien funge como administrador del conjunto residencial Mirador de San Pedro, la doctora GENNY PAOLA VESGA BLANCO con cedula de ciudadanía No 36.693.950 y T.P No179117, a quien el señor administrador de manera verbal clara y expresa le concede poder para actuar en su representación en esta diligencia, el señor JORGE LEON TORRES BALLESTEROS portador de la cedula No 79513009 quien es el querellante dentro del presente proceso y el señor JOSE OCTAVIO DE LA ROSA NORIEGA con cedula de ciudadanía No 12558126 y T.P. No 50353 del C.S.J, En este estado de la diligencia el suscrito inspector de policía pone en conocimiento a las partes las razones administrativas y jurídicas por las cuales se desarrolla esta litis y los invita de conformidad con lo establecido en la ley 1801 del 2016, en su numeral 3 del artículo 223 a intentar conciliar de manera pacífica y armoniosa sus intereses encontrados, a lo que las partes intervinientes manifiestan: que una vez discutieron y debatieron entre ellos diferentes alternativas para conciliar no pudieron llegar a un acuerdo razón por la cual se someterán a las diversas actuaciones que se sirva adelantar la Inspección de policía en relación con este proceso, y sobre esta diligencia manifiesta el señor administrador por medio de un certificado de libertad y tradición matrícula 020135694 la titularidad del bien inmueble lo tiene el banco Davivienda y estos mismos fueron por medio de un correo electrónico los que ordenaron prohibir el ingreso de cualquier persona a su apartamento y yo solo cumplí esas órdenes. No siendo otro el objetivo de la presente se firma por los intervinientes


JOSE LUIS COTES PEREZ
Inspector de Policía Urbano (E)


ROSA GUERRERO CAMPO
Auxiliar administrativo


JOSE OCTAVIO DE LA ROSA NORIEGA
Abogado querellante


GENNY PAOLA VESGA BLANCO
Abogado querellado



**REPUBLICA DE COLOMBIA
INSPECCION DE POLICIA DE MAMATOCO
PROCESO VERBAL ABREVIADO
AUDIENCIA PUBLICA DE DESCARGOS ARTICULO 223 LEY 1801 de 2016**

Santa Marta (Magdalena), Octubre cuatro (04) del año dos mil veinte y dos de 2022

ACTA DE INSPECCIÓN OCULAR

En Santa Marta, a los 4 días del mes de octubre del 2022 siendo el día indicado y6 la hora retrasada por motivos ajenos a la voluntad del despacho, este se traslado hasta calle 29 No 31-35 conjunto Residencial Mirador de3 San Pedro en donde se llegó a la hora preestablecida para el desarrollo del desarrollo esta actuación, pero se presentaron hechos que impidieron y obstruyeron la normal ejecución de la diligencia que se estaba por adelantar, tales como el personal encargado de la vigilancia, guarda y custodia del edificio se opuso tenazmente, sin fundamento, a la orden de policía impartida por el señor Inspector, con mas veras cuando esta estaba absolutamente notificada con 24 de antelación tal como lo dispone la ley. Después de mas de una hora de espera a las afueras del edificio se dio la orden de Ingresar al mismo y el señor Inspector de policía inmediatamente solicito a la oficial YORYANIS PEREZ quien nos acompaña en esta diligencia para que tomara los nombres, apellidos y documentos de identificación de las personas que a la puertas del edificio estaban observando comportamientos contrarios a la convivencia, razón por la cual el señor Inspector con la identificación realizada por las oficial Pérez impondrá los comparendos respectivos una vez culmine esta diligencia de inspección ocular, una vez dentro del edificio nos dirigimos al Inmueble objeto y materia de esta litis que es el apartamento 1201 de la torre 2 del conjunto familiar ya citados usando los servicios de un cerrajero Yeison Pérez de cerrajería Plaza para poder ingresar al mismo, ya en el interior del apartamento el señor inspector hace ingresar a dicho Inmueble a la doctora GENNY PAOLA VESGA BLANCO CON CEDULA No 36.693.950 y T p 179117, quien en este proceso funge como apoderada del señor Juan Pablo De Jesús Barrios Oviedo portador de la cedula 1082841313. También hace ingresar el señor Inspector al apartamento visitado al doctor José De La Rosa Noriega identificado con cc 12558126 y TP 50353, quien hace las veces de apoderado del querellante señor Jorge León Torres Ballesteros, identificado con cc 79513009, así mismo se deja expresa constancia que hace parte de esta diligencia en su calidad de representante del Ministerio publico el doctor Juan Arrieta Morón que se identifica con cc 85458156, ya instaladas las partes en el apartment6o el señor Inspector de policía solicita al querellante señor Torres Ballesteros que haga un recuento breve y pormenorizado de la forma y manera de que ha encontrado el Inmueble visitado a lo que contesta una vez hizo el recorrido por todo el apartamento encontró todo en orden y unos recibos de servicios públicos a su nombre correspondiente al apartamento visitado de luz, agua y gas se deja constancia que nel querellante hace entrega al despacho de los documentos mencionados, dejo constancia que no te4ngo los recibos correspondientes de este mes porque no había podido Ingresar a mi apartamento, a continuación el señor Inspector le concede la palabra a la parte querellada por 5 minutos para que expongan su punto de vista en torno a este caso lo cual lo

Carrera 4 con calle 24,
Edificio Banco de Bogotá
Oficina 1409 - 4209600 ext. 1340
gobierno@santamarta.gov.co
Nit: 891780.009-4

f t @SantaMartaDTCH
www.santamarta.gov.co



expresa de la siguiente manera: como apoderada del conjunto residencial Mirador de San Pedro y en este estado de la diligencia me permito reiterar que si bien es cierto fuimos vinculados al proceso también es cierto que no estamos legitimados ni en la causa activa ni en la causa pasiva reiteramos que el retraso a la entrada a la propiedad y por ende al apartamento no se debe a ninguna oposición a que se desarrolle la diligencia ordenada por el señor Inspector José Luis Cotes Pérez la demora o los minutos en mora obedece a que el servicio de seguridad privada que presta el servicio en la propiedad solicitaba se informara por escrito y no verbal el objeto de la diligencia, que nosotros como parte administrativa de la copropiedad tenemos unas funciones específicas indicadas en la ley 675 del 2001 artículo 51 que en ningún momento ni la administración ni la apoderada de la administración se opusieron a la diligencia a realizar sobre el bien inmueble apartamento 1201 torre 2 el cual aparece en el certificado de tradición y representación legal No 080135694 que en la anotación número 8 indica que es 'propiedad de banco Davivienda S A, una vez se acredite la solicitud por parte del señor inspector se procedió a tomar anotación por parte de la seguridad de cada uno de los asistentes a la diligencia, aportamos certificado de libertad y tradición y los comunicados y documentos enviados a la administración por parte de Davivienda, se deja expresa constancia de que la doctora Vesga Blanco aportó los documentos reseñados, en este estado del proceso, y también por espacio de 5 minutos el señor inspector concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querellante quien expresa lo siguiente: obrando como apoderado judicial del querellante señor Jorge León Torres Ballesteros manifiesto a este despacho que es un hecho notorio de la posesión de mi mandante el haber entrado al apartamento 1201 torre 2 y haber encontrado y aportado a esta diligencia debidamente cancelados los servicios públicos de luz, agua y gas a nombre de mi mandante correspondiente al mes de julio del año en que estamos, señor inspector quien dirige esta audiencia como la posesión es un hecho que genera derecho debe demostrarse con testimonio además de la prueba documental aportando el mismo fin por lo que solicito se llame a declarar a un testigo señor Martín Riatiga Viloria, quien es conocedor de lo narrado en los hechos de la querrela, preguntado por el señor inspector se encuentra el testigo? Al que el abogado responde si se encuentra. En este estado el señor inspector suspende la declaración del abogado querellante y concede la petición del testimonio del señor Martín Enrique Riatiga Viloria cc 12550191 una vez presente el testigo el señor inspector lo interroga por sus generales de ley y respondió: me llamo Martín Enrique Riatiga Viloria portador cedula c 12550191 dirección de residencia altos del yucal carrera 68 No 14-36, tengo 62 años, vivo en unión libre, tengo 3 hijos todos mayores y mi número celular es 3147855396, preguntado por el señor inspector sírvase el testigo manifestar a este despacho todo lo que sepa y le conste en relación con la vinculación del señor Torres Ballesteros de este apartamento en el cual estamos realizando esta diligencia, Responde por lo que tengo conocimiento y constancia es que el señor Torres Ballesteros adquirió esta propiedad en el año 2018 ya que tengo conocimiento porque tenemos un vínculo familiar con la esposa del señor y por lo tanto tengo conocimiento que ellos compraron este apartamento en el año 2018, Preguntado por el apoderado del querellante diga a este despacho si el señor Jorge Torres lo ha encargado en algún momento para el cuidado de este apartamento o que sabe usted con relación a unos inquilinos que en el mes de agosto se encontraban en el inmueble responde si me encargo cuando el inquilino desocupo para que yo cogiera las llaves y cuidado el apartamento, preguntado por la apoderada de la parte querellada

Carrera 4 con calle 24,
Edificio Banco de Bogotá
Oficina 1409 - 4209600 ext. 1340
gobierno@santamarta.gov.co
NIT: 891780.009-4

f t @SantaMartaDTCH
www.santamarta.gov.co



sírvase usted manifestar en esta etapa de la diligencia porque afirma que el señor Jorge León Torres Ballesteros es el propietario del apartamento 1201 de la torre 2, que pruebas tiene sobre esto, responde en el año 2018 cuando compraron el apartamento vinieron aquí a Santa Marta y se quedaron en mi casa, ellos viven en Bogotá por lo que la señora del señor Torres Ballesteros es pariente mío porque yo tengo propiedad aquí cerca y en el yucal en ese tiempo yo vivía aquí al lado del condominio en ese tiempo ellos dijeron que comprarían un apartamento en este edificio y ese es el conocimiento que tengo yo . pregunta sírvase usted manifestar si el señor Jorge León Torres Ballesteros desde que usted tiene conocimiento si compro el apartamento ha vivido en el y en que periodo si lo recuerda responde de pronto en el tiempo que compraron el apartamento se quedaron un tiempo acá pero no recuerdo cuanto tiempo si un mes un años o 5 años, pregunta sírvase ud manifestar si tiene conocimiento cuantos arrendatarios han estado en este inmueble respondió de esa cuestión no se el siempre lo arrendaba pero no se, en este estado de la diligencia el señor inspector vuelve a conceder el uso de la palabra al abogado parte querellante para continuar quien expresa manifiesto al señor inspector no tener en cuenta los títulos aportados por la abogada de la administración del conjunto Mirador de San Pedro es decir el folio Inmobiliario puesto que al señor inspector le es prohibido ventilar asuntos que se refieran al dominio o propiedad puesto que aquí lo que se ventila es la posesión tenencia y sus comportamientos contrarios tal lo instituye el artículo 76 y 77 de la ley 1801 del 2016 en razón a eso solicito se ordene al conjunto residencial Mirador de Sanpedro tercera etapa representada legalmente por su administrador el señor Juan Pablo Barrios Oviedo que cese sus actos perturbadores en contra de mi mandante Jorge Leon Torres Ballesteros y/o sus arrendatarios autorizados etc,, sobre el apartamento 1201 torre 2 en donde ha ejercido la posesión de forma pacífica tranquila e ininterrumpida y se le restituya la posesión de la cual fue despojada de la forma arbitraria En este estado del proceso el señor inspector de policía le concede el uso de la palabra a la abogada fe la parte querellada para presente sus alegatos de conclusión lo cual lo hace de la siguiente manera: escuchado al apoderado del querellante me permito manifestar que me opongo a lo solicitado por este de que no se tenga en cuenta el certificado de tradición y libertad que es un documento de carácter publico que registra el histórico de los propietarios de los inmuebles con sus respectivos soportes jurídicos, se reitera que en este certificado aparece como propietario banco Davivienda SA de cuya apoderada recibimos una serie de solicitudes y documentos en los que se observan solicitudes estados de cuentas por concepto de administración del apartamento 1201 torre 2 y solicitudes vía correo electrónico en las que solicita prohibir la entrada de cualquier persona al inmueble sin previa autorización del banco, nosotros como administradores de la copropiedad somos un tercero ajeno a la administración jurídica de esta diligencia por ende reiteramos que no estamos legitimados en causa activa y pasiva de la diligencia en curso el querellante no aporta prueba de haber iniciado un proceso contra el titular del inmueble para que sea un Juez de la Republica quien otorgue los derechos solicitados en esta diligencia, razón por la cual nos acogemos a lo que designe el funcionario Inspector José Luis Pérez sobre las decisiones que se tome. En este estado del proceso siendo las doce del día meridiano el señor Inspector se permite habilitar la hora para continuar la presente diligencia. Se le concede el uso de la palabra al representante de la parte querellante para que exponga sus alegatos de conclusión, lo cual hace de la siguiente manera: demostrado en esta diligencia la posesión de mi mandante y la

Carrera 4 con calle 24,
Edificio Banco de Bogotá
Oficina 1409 - 4209600 ext. 1340
gobierno@santamarta.gov.co
Nlt: 891780,009-4

f t i @SantaMartaDTC
www.santamarta.gov.co



perturbación por parte del querellado administración del edificio Mirador de San Pedro ya que en la querella se aportó como prueba paz y salvo de administración expedido por el administrador, servicios públicos a nombre de mi mandante poseedor querellante y recibos que dan constancia de que usufructúa este inmueble arrendándolo prueba de ella recibos de pago de una empresa de energía eléctrica y que reposan en el expediente, no me queda más que el testimonio y solicitarle al señor Inspector que acceda a mis 4 pretensiones que integran la querella policiva, en este estado de la diligencia el señor Inspector concede el uso de la palabra al señor representante del ministerio público quien es el garante que el debido proceso y el derecho de defensa se haya llevado a cabo tal como lo ordena la ley sobre el particular manifiesta: como sujeto procesal y veedor ciudadano tengo entre otra que velar por los derechos fundamentales como son el debido proceso y el derecho a defensa de las partes intervinientes de esta clase de diligencias, como vemos el día de hoy en el desarrollo de la misma antes de iniciar la diligencia le solicite al señor inspector que me exhibiera la carpeta donde estaba la notificación y aviso de la diligencia de hoy el cual muy amablemente me lo mostro y me pude dar cuenta que hubo un aviso que se había colocado en el conjunto Mirador de San Pedro por tal motivo viendo que estaban presente la doctora Vesga representando a la administración lo cual me doy cuenta que fue en debida forma la notificación, respecto al otro derecho fundamental que es el derecho de defensa a las partes intervinientes y en igualdad de condiciones el señor inspector en el transcurso de la diligencia ha dado esa garantía para que los honorables abogados hagan uso de su conocimiento jurídico para que defiendan los derechos de sus apadrinados y haya una litis en derecho y que haya respeto en el transcurso de la misma donde hemos visto que el señor inspector ha sido respetuoso de los derechos fundamentales antes mencionados.

En este estado de la diligencia pasa el señor inspector a tomar su decisión de fondo sobre la litis planteada una vez de que se han cumplido todos los requisitos exigidos en la ley 1801 del 2016, es decir, el código nacional de policía y convivencia sobre el particular el señor inspector manifiesta que en ningún momento en el desarrollo de este proceso se ha comprobado, demostrado o verificado por la parte querellada, que exista una orden de autoridad judicial o administrativa, de conformidad con lo estipulado en el artículo 9 de la ley 675 del 3 de agosto del 2001 que haya extinguido o puesto fin al disfrute de su propiedad horizontal al señor Jorge León Torres Ballesteros. También encuentra el señor inspector dentro del desarrollo de esta litis, que de conformidad con las probanzas que obran en el proceso, y que no han sido desvirtuadas, existe una evidente extralimitación de sus funciones, es decir, de las contempladas en la ley 675 del 3 de agosto del 2001 que es la que regula todo lo relacionado con el régimen de propiedad horizontal en sus artículos 50 y 51 por parte del administrador del conjunto residencial Mirador de San Pedro, así esta persona y su apoderada hayan manifestado en varias oportunidades haber obrado a solicitud o mandatos de terceros, ya que de conformidad con la citada ley de propiedad horizontal a los administradores solo les es dado en el ejercicio de sus funciones "cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal" por último manifiesta el señor inspector que no estamos en presencia de un proceso penal ni de un proceso civil, estamos desarrollando un proceso administrativo policivo y bien sabido es que en los procesos policivos no se controvierte el derecho de dominio ni se consideran las pruebas que se exhiban para acreditarlo, ya que no se trata de reivindicar, sino simplemente de proteger una posesión o tenencia del bien contra las

Carrera 4 con calle 24,
Edificio Banco de Bogotá
Oficina 1409 - 4209600 ext. 1340
gobierno@santamarta.gov.co
Nit: 891.780.009-4

   @SantaMartaDTCH
www.santamarta.gov.co



hechos o actos que la perturben, por tal razón los funcionarios de policía protegerán las propiedades y ampararan su posesión y tenencia. En mérito de todo lo anteriormente expuesto se resuelve: 1- Ordenar el amparo y protección policiva solicitada por el señor Jorge León torres Ballesteros por medio de su apoderado la cual se limitara a evitar y cesar los actos de perturbación o usurpación querellados por parte del conjunto Residencial Mirador de San pedro, tercera etapa, representada legalmente por su administrador Juan Pablo De Jesús Barrios Oviedo y a garantizar legalmente a su poseedor Jorge León Torres ballesteros, el disfrute de la posesión o tenencia del inmueble apartamento 1201 torre2 del conjunto residencial antes citado. 2- Remitir copia de la presente decisión a la secretaria de gobierno distrital para lo de su competencia y fines pertinente y al comandante de la policía nacional y de Mamatoco para que vigilen el estricto cumplimiento de la misma. 3- Notificar personalmente o mediante aviso a las partes intervinientes en el presente proceso el contenido de este proveído. 4- Contra este auto proceden los recursos de ley,

En este estado de la diligencia la abogada de la parte querellada expresa presentar recurso de apelación directamente en la secretaria de Gobierno

JOSE LUIS COTES PEREZ
Inspector de Policía Urbano (E)

ROSA GUERRERO CAMPO
Auxiliar administrativo

JOSE OCTAVIO DE LA ROSA NORIEGA
Abogado querellante

GENNY PAOLA VESGA BLANCO
Abogado querellado

JORGE LEON TORRES BALLESTEROS
Querellante

JUAN PABLO BARRIOS
Querellado

JUAN ALBERTO ARRIETA MORON
Representante Ministerio Publico (Personería)

Carrera 4 con calle 24,
Edificio Banco de Bogotá
Oficina 1409 - 4209600 ext. 1340
goblema@santamarta.gov.co
Nit: 891780.009-4

f t @SantaMartaDTCH
www.santamarta.gov.co