

Ocaña, 27 de mayo de 2022

Señor

LUIS JESUS PEÑARANDA CELIS

Juez Primero Civil Municipal De Oralidad

E.

S.

D.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL SUMARIO

RAD. No.: 54-498-40-03-001-2019-00763-00

DEMANDANTE: LUDI ESPERANZA ALVAREZ SANGUINO

CONVOCADOS: ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES

OSCAR AREVALO NAVARRO

Respetado Doctor(a):

LEONARDO ANDRE ARENIZ MARTINEZ, identificado civil y profesional como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado judicial de la Señora **ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES**, y del señor **OSCAR AREVALO NAVARRO**, personas mayores de edad y domiciliado en esta ciudad, según poder adjunto; por medio del presente escrito me permito dar **CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA** en los siguientes términos:

1. OPORTUNIDAD PROCESAL

La señora ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES y el señor OSCAR AREVALO NAVARRO me otorgaron poder el día 25 de mayo de 2022 por cuanto la notificación realizada por la parte activa va dirigida a una señora de nombre ASTRID GONZALEZ CAVALES situación que confundió a mis representados por cuanto no conocen a la persona a quien va dirigida la notificación, así mismo desconocen la existencia de algún proceso en contra de ellos, además desconocían el contexto por el cual los vinculan respecto de una demanda que cursaba en contra de los anteriores propietarios del inmueble donde actualmente viven.

En vista que el anterior propietario le informo que estaba sucediendo el día 20 de mayo del presente año, el día 25 de mayo de 2022 se acercan a este despacho profesional con el fin de aclarar porque lo están vinculado a este proceso, teniendo en cuenta que, la parte demandante omitió adjuntar el Auto o en su efecto el Acta de Audiencia del despacho judicial a través del cual el Juez ordena su vinculación.

Por tal razón, me permito solicitar al señor Juez que se tenga por notificados a la señora ASTRID GOMEZ CABRALES en calidad de propietaria del inmueble ubicado en el primer piso del edificio sintracarrenales, por conducta concluyente, teniendo en cuenta las irregularidades presentadas en la notificación realizada por la parte activa, como son:

1. la notificación va dirigida a una señora ASTRID GONZALEZ CAVALES que nadie conoce y no es el propietario del inmueble ubicado en la carrera 28 # 3 – 55- 59, hecho que va en contravía al artículo 82 del C.G.P.
2. Además, La parte activa no adjunta el auto o acta de audiencia por el cual ordenan el juez la vinculación de la señora ASTRID GOMEZ CABRALES, contrariando lo dispuesto en el artículo 84 del C.G.P. en concordancia con el artículo 61, 290 y 291 del C.G.P.

Para darle celeridad procesal, acceso a la administración de justicia y garantizar el debido proceso, me permito solicitar al señor juez que se dé por notificada a la señora ASTRID GOMEZ CABRALES por conducta concluyente, conforme lo dispone el artículo 301 del C.G.P.

2. A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

En nombre y representación de la señora ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES y del señor OSCAR AREVALO NAVARRO, en su condición de convocados por el despacho judicial, en forma respetuosa manifiesto que me opongo a la prosperidad de cada una de las pretensiones de la demanda.

2. A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

-AL PRIMERO: Es cierto, en tanto la constitución de régimen de propiedad horizontal fue realizada a través de escritura pública No. 343 del veinte y dos (22) de abril de 1985 y especifica los linderos generales del predio.

-AL SEGUNDO: Parcialmente cierto, en tanto la escritura 343 del 22 de abril de 1985 establece las áreas, linderos y coeficiente de copropiedad, sin embargo, la señora ASTRID GOMEZ CABRALES compro el inmueble con las modificaciones necesarias realizadas dentro de la propiedad privada del primer piso, lo cual difiere de las mencionadas por la parte demandante.

-AL TERCERO: No le consta, en tanto la adquisición que realiza la señora GOMEZ CABRALES es respecto del inmueble que corresponde al primer piso y desconoce las especificaciones actuales realizadas por el propietario del segundo piso en su apartamento.

-AL CUARTO: No le consta, en tanto la señora ASTRID GOMEZ CABRALES adquirió a través de compraventa realizada al señor MARBIN JOSEPH TORRADO OCHOA el primer piso del edificio sintracarrenales, según la promesa de venta realizada el día 27 del mes de octubre de 2021 y la cual se perfecciono a través de la escritura 593 de la notaría segunda de fecha 22 de abril de 2022.

-AL QUINTO: No Es cierto, por cuanto el inmueble fue adquirido a través de la escritura No. 593 de la notaría segunda de Ocaña de fecha 22 de abril de 2022, la cual está siendo calificada en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Ocaña al folio No. 270-15658

-AL SEXTO: No les consta, toda vez que el inmueble fue adquirido por la señora ASTRID GOMEZ CABRALES con un coeficiente del 63% de copropiedad sobre las áreas comunes y tiene entendido que está dividida de manera ilegal sin el consentimiento del anterior propietario.

- AL SEPTIMO: No es cierto, en cuanto la señora ASTRID GOMEZ CABRALES compro de buena fe y el anterior propietario manifestó que no ha realizado ninguna modificación a las áreas comunes, que la jardinera es un área común

la cual está en baldosa roja, dividida de manera ilegal y que es objeto de un proceso judicial.

- **AL OCTAVO: No es cierto**, actualmente la señora ASTRID GOMEZ CABRALES vive en la propiedad y la utiliza como vivienda familiar.

- **AL NOVENO: No es cierto**, por cuanto el inmueble fue adquirido a través de la escritura pública 593 de la notaría segunda de Ocaña de fecha 22 de abril de 2022 y es donde actualmente vive la señora ASTRID GOMEZ CABRALES con su núcleo familiar y desconoce a quienes le arrendó el anterior propietario.

- **AL DECIMO:** No le consta, pues no conoce a la señora Irene Ospina Martínez y desconoce cómo está conformado su núcleo familiar.

- **AL DECIMO PRIMERO:** No le consta, la señora ASTRID GOMEZ CABRALES desconoce que actividades realizaban las personas que detentaban la tenencia, lo cierto es que actualmente vive en la propiedad y guarda el vehículo en la habitación que da a la calle.

- **AL DECIMO SEGUNDO:** No le consta, si los anteriores propietarios hayan perturbado o no la posesión, la parte demandante activa un proceso judicial de controversia de propiedad horizontal trayendo a colación un proceso policivo que surtió en contra de los anteriores propietarios que nada tiene que ver con la controversia y es inoponible a la señora ASTRID GOMEZ CABRALES.

- **AL DECIMO TERCERO:** No le consta, como quiera que la señora ASTRID GOMEZ CABRALES suscribió promesa de compraventa del inmueble el día 27 de mes de octubre de 2021, promesa que se perfeccionó a través de la escritura 593 del 22 de abril de 2022, lo que implica que desconoce los problemas de convivencia que hayan tenidos los anteriores propietarios.

- **AL DECIMO CUARTO:** No le consta, toda vez que la señora ASTRID GOMEZ CABRALES no fue parte dentro del proceso ni fue informada de los problemas de convivencia que se hayan presentado con los anteriores propietarios.

- **AL DECIMO QUINTO:** No es cierto, por cuanto la señora ASTRID GOMEZ CABRALES adquirió el predio al señor MARBIN JOSEPH TORRADO OCHOA, actualmente viven en el inmueble y está utilizando el mismo conforme el destino que dispone el reglamento de propiedad horizontal.

- **AL DECIMO SEXTO:** No le consta, por cuanto la señora ASTRID GOMEZ CABRALES para esa fecha no era propietaria del inmueble y desconoce qué actividad comercial realiza la señora LISETH TATIANA CHIVATA.

- **A LOS HECHOS DECIMO SEPTIMO, DECIMO OCTAVO, DECIMO NOVENO Y VIGESIMO:** No le consta, como quiera que la actual propietaria desconoce que problemas de convivencia hayan tenido con los anteriores propietarios.

3. RAZONES DE LA DEFENSA

La ley 675 de 2001 en su artículo primero, regula de forma especial el dominio de la propiedad horizontal, en la concurren derechos de propiedad exclusiva sobre viene privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

El Edificio Sintracarrenales está sometido al régimen de propiedad horizontal, regulado por la ley 675 de 2001, que coexisten dos derechos, un derecho de propiedad privada sobre el apartamento 101 y un derecho de propiedad colectivo o de comunidad que recae sobre las áreas comunes que conforman el edificio.

En cuanto a los bienes privados o de dominio particular, tenemos que son aquellos inmuebles que componen el edificio Sintracarrenales y que se encuentran debidamente delimitados en la escritura 343 del veinte y dos (22) de abril de 1985, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo con salida independiente a la vía pública.

Entonces el apartamento 1 del primer piso, está conformada por un apartamento cuyos linderos se encuentra consignados en la escritura ya antes mencionada y su pleno dominio y exclusividad la detenta la señora ASTRID GOMEZ CABRALES a través de la escritura 593 de fecha 22 de abril de 2022.

En lo que respecta a los bienes comunes, aquellos partes del edificio sometido a régimen de propiedad horizontal pertenecen en proindiviso a los propietarios de los bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de uso particular, en otras palabras, el área que sin consentimiento de los anteriores propietarios del primer piso fue afectada con la construcción de un muro divisorio, es un bien común.

El bien común no es susceptible de aprovechamiento exclusivo por parte de cualquiera de los propietarios del edificio sintracarrenales, en este caso, la jardinera es indivisible y se fundamenta en la finalidad que tiene el bien común que es servir como complemento a los bienes privados.

4. EXCEPCIONES DE MERITO

6.1 INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE NO HACER DISPUESTAS EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Lo primero a indicar es que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos, conforme lo dispone el artículo 19 de la ley 675 de 2001. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Entonces, hacer una división con una pared medianera para habilitar un parqueadero que el demandante comunero ha ejecutado en su propio beneficio, sin cometimiento de los anteriores copropietarios, crea una situación de privilegio, injusticia y desigualdad, contrariando lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 675 de 2001.

En ese sentido, Los bienes de uso general como la jardinera no son susceptibles de uso exclusivo, conforme el artículo 7 del reglamento de propiedad horizontal.

Entonces, hacer una división con una pared medianera para habilitar un parqueadero que el comunero ha ejecutado en su propio beneficio, sin consentimiento de los anteriores propietarios y sin la de la actual propietaria, crea una situación de privilegio, injusta y desigual, contrariando lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 675 de 2001.

Es muy claro el reglamento de propiedad horizontal al regular lo siguiente:

En el capítulo segundo, bienes comunes, artículo 7: mientras exista el edificio ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes del edificio.

Artículo 9 dispone. Se refutan bienes comunes. Literal e) La zona verde a la entrada del edificio por la carrera 28.

Capítulo III, Artículo 16: El numeral 4: Respetar y cuidar los bienes comunes del edificio, procurando su conservación para el uso de los copropietarios.

Artículo 19 prohibiciones generales del reglamento de propiedad horizontal: Prohíbese a los copropietarios y residentes en cuanto a los bienes comunes:
c) Introducir modificaciones y reformas

6.2 EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO:

La Corte Constitucional señaló en la sentencia C-318 de 2022 reiterando la sentencia T-035 de 1997 a referirse a las características de la propiedad horizontal entre ellas:

“El reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan”

Así mismo la Sentencia SU-509 de 2001, La Corte Constitucional señaló que los copropietarios están sujetos a los reglamentos de propiedad horizontal, por lo

que –en principio– las controversias relacionadas con los mismos deben someterse en su definición a las reglas del procedimiento verbal sumario.

Ahora bien, lo cierto es que existe una pared medianera con tubos que infringe la ley 675 de 2001 y lo dispuesto en el clausulado del reglamento de propiedad como ya antes fue expuesto.

6.3 INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE INDEMNIZAR.

Tomado el reglamento de propiedad horizontal como lo ha determinado la Corte Constitucional en el sentido que es un negocio jurídico que ata a las partes, en ese sentido existe un reglamento de propiedad horizontal constituido a través de la escritura No. 343 de la notaría primera de Ocaña de fecha 22 de abril de 1985, que hoy se encuentra sometida a las disposiciones imperativas de la ley 675 de 2001.

De ese negocio jurídico surgen derechos y obligaciones para los propietarios de los inmuebles que hacen parte del edificio sintracarrenales, lo que implica que, el propietario que requiera indemnización por daños y perjuicios a parte de probar los elementos esenciales de la responsabilidad, la parte demandante requiere acreditar el cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el reglamento de propiedad horizontal, es decir, que pueda calificarse como cumplidor de los deberes que le impone la convención o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos; y, Allegar la prueba del incumplimiento del reglamento por parte del otro propietario de las obligaciones contraídas en el pacto.

En el caso que nos ocupa no se da ninguno de los requisitos anteriores esenciales de la institución jurídica de la responsabilidad ni del cumplimiento del contrato por parte del demandante, conforme lo dispone el artículo 19 de la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, en ese sentido se plantea dicha excepción toda vez que la obligación contenida en el reglamento es puras y simples y no estaba sometida a un plazo o condición.

6.4 LA GENERICA O DE LEY:

Invoco a favor de mi representado todos aquellos hechos que constituyan una excepción y se encuentren demostrados en el curso del proceso.

7. FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundamento esta contestación en las siguientes normas jurídicas:

7.1 Constitucionales:

Constitución Política de Colombia: Artículos 13 y 83.

7.2 Legales.

Ley 1564 de 2012, por medio del cual se expide el Código general del Proceso, artículos: 96, 390, 391, 392.

Ley 675 de 2001, articulado.

Escritura 343 del veinte y dos de abril de 2019 por el cual se constituye el régimen de propiedad horizontal.

7.3 Jurisprudencia.

Corte Constitucional Sentencia SU-509 de 2001.

Corte Constitucional Sentencia C-318 de 2002.

Corte Constitucional Sentencia T-1035 DE 1997

Y demás normas concordantes.

8. PRUEBAS

8.1 INTERROGATORIO DE PARTE.

Ruego citar y hacer comparecer, para que, en audiencia, cuya fecha y hora se sirva usted señalar, la parte Demandante, la señora LUDI ESPERANZA ALVAREZ DE ESANGUINO identificada con cedula número 37.312.095.

8.2 PRUEBA TESTIMONIAL

Me permito solicitar señor Juez, se sirva decretar, y practicar la recepción del testimonio, que bajo gravedad de juramento rendirá la persona que a continuación relaciono.

1. Al Señor MARBIN JOSEPH TORRADO OCHOA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.091.660.162, a quien se puede localizar en el abonado celular numero 315-3047748 o a la dirección física calle 14 # 23 – 10 o por intermedio de esta defensa.

2. Al Señor LUIS ALBERTO LOPEZ LEMUS, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.485.681 de Bogotá, a quien se puede localizar en el abonado celular numero 313-4306200 o por intermedio de esta defensa.

3. YALITZA LOZANO RINCON, mayor de edad. Identificada con cedula de ciudadanía No. 37.331.084 de Ocaña a quien se puede localizar en el abonado celular numero 312-5422206, dirección física carrera 28 # 3B – 08 o por intermedio de esta defensa.

Objeto del medio de prueba: Debido a que las personas antes relacionadas le constan como ocurrieron los hechos de la demanda, la construcción de un muro, la venta del inmueble ubicado en el primer piso del edificio Sintracarrenales y los hechos que dieron origen al abandono del barrio de la parte demandante.

8.3 PRUEBA DOCUMENTAL

1. Promesa de compraventa suscrita por MARBIN JOSEPH TORRADO OCHOA y ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES del inmueble, apartamento 1 del primer piso del edificio sintracarrenales ubicado en la carrera 28 No. 3 – 55 con folio de matrícula inmobiliaria No. 270-15658.

2. Copia simple de la escritura número 593 de la notaría segunda del círculo de Ocaña, de fecha 22 de abril de 2022, por la cual adquiere el dominio del apartamento número 1 del edificio SINTRACARRENALES con folio de matrícula inmobiliaria No. 270-15658 la parte accionante.

3. Oficio No. 800-802-0274-2016 de fecha 13 de abril de 2016 suscrito por el funcionario RICHARD GUERRERO funcionario de la secretaria de planeación municipal.

4. Oficio intimidatorio de fecha 10 de febrero de 2022 suscrito por el abogado JAIRO SANCHEZ OSORIO.

5. Oficio de notificación personal suscrito por el abogado Jairo Mauricio Sánchez Osorio.

9. ANEXOS

1. Lo mencionado en el acápite de pruebas.
2. Poder para actuar en la presente acción legal.

10. NOTIFICACIONES

- El demandante: Las recibe en el lugar indicado de la demanda.
- Lo convocados en la carrera 28 # 3 – 55 apartamento 1 del edificio sintracarrenales, barrio primero de mayo de la nomenclatura urbana de la ciudad de Ocaña.
- El Suscrito apoderado judicial, recibe notificaciones en la carrera 12 No. 13 – 11 oficina 210 del edificio Name R. Numa del municipio de Ocaña, o al correo electrónico laarenizm@gmail.com, celular 318-4299711 o en su despacho.

Del Señor Juez.

Cordialmente,



LEONARDO ANDRE ARENIZ MARTINEZ

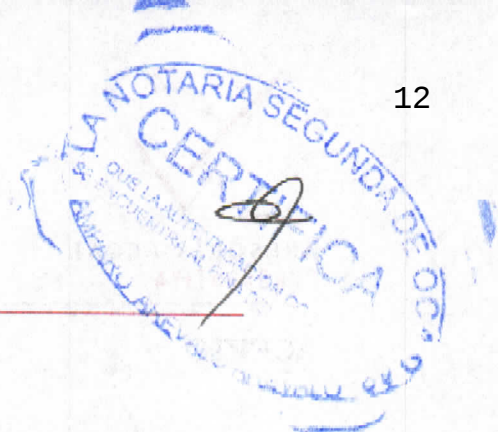
C. C. 79.723.013 de Bogotá

T. P. No. 284607 del C. S. de la J.



ASESORIA-LEGAL
CORPORATIVA

12



Ocaña, 25 de mayo de 2022

Doctor.

LUIS JESUS PEÑARANDA CELIS

Juez Primero Civil Municipal

Ocaña.

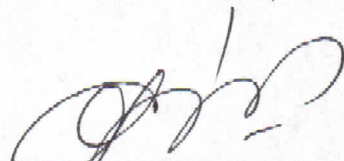
Asunto: PODER ESPECIAL

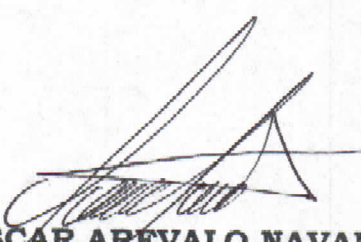
ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES y **OSCAR AREVALO NAVARRO** mayores de edad identificados con las cédulas de ciudadanía Nos 37.336.366 de Ocaña y 88.138.817 de Ocaña, respectivamente; nos permitimos Manifestar muy respetuosamente, que conferimos poder especial al doctor **LEONARDO ANDRE ARENIZ MARTINEZ**, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. **79.723.013** expedida en Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. **284607** del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre represente nuestros intereses en el proceso verbal sumario radicado No. 2019-00763-00 que cursa en su digno despacho, vinculados al proceso de manera oficiosa.

El Doctor Leonardo André Areniz Martínez queda ampliamente facultado para representarnos en todas las instancias del proceso, con las expresas facultades establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso, en especial las de recibir, sustituir, reasumir poder, designar suplente, transigir, tachar y redaguir documentos y testigos, conciliar, desistir y presentar los recursos de ley contra los autos y providencias que se dicten dentro del presente proceso y demás actos propios en procura de la defensa de mis derechos e intereses, de igual manera el presente poder se extiende a todas las acciones pertinentes, de tal manera que se entienda que no carece nunca de poder suficiente para que me represente. La revocatoria del presente poder no surte efecto alguno sin el paz y salvo de mi apoderado, el correo electrónico registrado en el SIRNA es: laarenizm@gmail.com

Sírvase, reconocerle personería en los términos y para los efectos del presente poder.

Un cordial saludo,

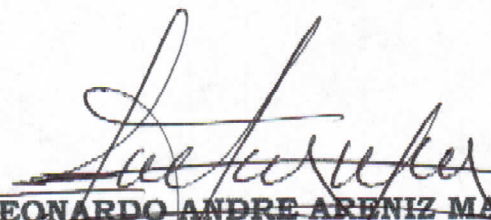

ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES
C.C. 37.336.366 de Ocaña


OSCAR AREVALO NAVARRO
C.C. 88.138.817 de Ocaña



ASESORIA-LEGAL
CORPORATIVA

ACEPTO


LEONARDO ANDRE ARENIZ MARTINEZ
C.C. 79.723.013 de Bogotá

PRESENTACION PERSONAL RECONOCIMIENTO
ante la suscrita NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE
OCAÑA, fue presentado personalmente este documento por

Astrid Yohana Gomez Cabral
Oscar Arevalo Navarro

Con c.c. 37.336.366 - 88.138.817 Ocaña Ocaña

Quien (es) reconoció (eron) como suya (s) la (s) firma (s)
que se el aparece (n) y como cierto su contenido

25 MAY 2022

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 2DA DEL CIRCULO


MYRIAM EUGENIA DE FATIMA
GARCIA QUINTANA NOTARIA(E)
Ocaña, Norte de Santander

CONTRATO DE COMPRAVENTA



El señor **MARBIN JOSEPH TORRADO OCHOA** mayor de edad y vecino de la ciudad de OCAÑA, identificado con cédula número 1.091.660.162 quien en adelante se denominará **VENDEDOR** según contrato de cesion de deuda del 30 de mayo del 2020 y **ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES** identificada con cédula número 37.336.366 se denominará **COMPRADOR**, hemos acordado celebrar **contrato de compraventa** que se regirá por las normas civiles y comerciales que regulan la materia, según las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto: El **VENDEDOR** transferir al **COMPRADOR** la propiedad que a continuación se identifica:

Se entrega en forma de venta la propiedad del señor **MARBIN JOSEPH TORRADO** según contrato de cesion de deuda del 30 de mayo del 2020 con número de matrícula 270-15658 de la ciudad de Ocaña, Departamento Norte de Santander de propiedad del vendedor con área de 121.96 M2, ubicado en la carrera 28-3-55 apto 1 primer piso edificio sintracarrenales coeficiente de propiedad del 63% en la ciudad de Ocaña al comprador **ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES**

SEGUNDA. Precio: Las partes pactan la suma de DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS Mcte. (\$220.000.000).

TERCERA. Forma de pago: EL **COMPRADOR** paga el precio a que se refiere la cláusula anterior en la siguiente forma: LA PRIMERA cuota de \$65.000.000 millones de pesos el 26 de octubre del año 2021. SEGUNDA entrega vehículo tipo camioneta CHEVROLET DMAX 4 X 4 por un valor de \$45.000.000 (CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS) recibida a conformidad. TERCERA, DIEZ MILLONES DE PESOS (10.000.000) pendientes de pago para el día 20 de noviembre Para un total de \$120.000.000 CIEN VEINTE MILLONES DE PESOS. CUARTA. El saldo de \$100.000.000 CIEN MILLONES DE PESOS pendientes serán cancelados el 20 de diciembre del año 2021 al recibir un desembolso de un crédito solicitado a Crediservir por la compradora.

CUARTA. Obligaciones de EL VENDEDOR: se obliga a hacer la entrega del apartamento en buen estado, libre de gravámenes embargos, multas, impuestos, pactos de reserva de dominio y cualquiera otra circunstancia que afecte el libre comercio del bien inmueble del presente contrato.

Parágrafo: EL VENDEDOR se obliga a informar a la señora LUZ MARINA BAQUERO DE PEREZ quien ostenta la calidad de propietaria del bien inmueble según el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria 270-15658 para que proceda a firmar la escrituras plenamente se realice la cancelación de hipoteca en favor del banco BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA según la anotación 12 del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria 270-15658 hipoteca realizada la señora LUZ MARINA BAQUERO DE PEREZ

QUINTA. Gastos: de escrituración estará a cargo de ambas partes

SEXTA: clausula penal estará sometido este contrato de compraventa por un 10% del valor de la venta del bien inmueble como sanción en el caso de incumplimiento de alguna de las partes

Fundamento jurídico del contrato de compraventa.

ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1603. <EJECUCIÓN DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ARTICULO 1604. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR>. El deudor no es responsable sino de la culpa lata en los contratos que por su naturaleza solo son útiles al acreedor; es responsable de la leve en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes; y de la levísima en los contratos en que el deudor es el único que reporta beneficio.

cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

ARTICULO 1610. <MORA DEL DEUDOR EN OBLIGACIONES DE HACER>. Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

- 1a.) Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.
- 2a.) Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor.
- 3a.) Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic> del Código Civil.
- 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.

ARTICULO 1612. <INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE NO HACER>. Toda obligación de no hacer una cosa se resuelve en la de indemnizar los perjuicios, si el deudor contraviene y no puede deshacerse lo hecho.

Pudiendo destruir la cosa hecha, y siendo su destrucción necesaria para el objeto que se tuvo en mira al tiempo de celebrar el contrato, será el deudor obligado a ella, o autorizado el acreedor para que la lleve a efectos a expensas del deudor.

Si dicho objeto puede obtenerse cumplidamente por otros medios, en este caso será oído el deudor que se allane a prestarlos.

El acreedor quedará de todos modos indemne.

ARTICULO 1613. <INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS>. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

ARTICULO 1615. <ACUSACIÓN DE PERJUICIOS>. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.

ARTICULO 1616. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA ACUSACIÓN DE PERJUICIOS>. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios.

El deudor no es responsable del caso fortuito, a menos que se haya constituido en mora (siendo el caso fortuito de aquellos que no hubieran dañado a la cosa debida, si hubiese sido entregado al acreedor), o que el caso fortuito haya sobrevenido por su culpa.

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

ARTICULO 1605. <OBLIGACIÓN DE DAR>. La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

ARTICULO 1606. <OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LA COSA>. La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado.

ARTICULO 1607. <RIESGOS EN LA DEUDA DE CUERPO CIERTO>. El riesgo del cuerpo cierto cuya entrega se deba, es siempre a cargo del acreedor; salvo que el deudor se constituya en mora de efectuarla, o que se haya comprometido a entregar una misma cosa a dos o más personas por obligaciones distintas; en cualquiera de estos casos será a cargo del deudor el riesgo de la cosa hasta su entrega.

ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

- 1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.
- 2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.
- 3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas.

ARTICULO 1617. <INDEMNIZACIÓN POR MORA EN OBLIGACIONES DE DINERO>. Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:

1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.

El interés legal se fija en seis por ciento anual.

2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.

3a.) Los intereses atrasados no producen interés.

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas.

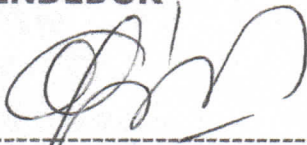
Esta acta de Compraventa se firma , en la ciudad de OCAÑA a los 27 del mes de octubre del año 2021

Marbin J. Torrado O.

MARBIN JOSEPH TORRADO OCHOA

C.C 1.091.660.162

VENDEDOR



ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES

C.C 37.336.366 OCAÑA

COMPRADOR

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO QUINIENTOS NOVENTA Y TRES (593). =====
 De fecha VEINTIDOS (22) del mes de ABRIL del año dos mil veintidós (2022)
 Otorgada en la Notaria Segunda del círculo de Ocaña departamento Norte de
 Santander. =====

-----ACTO JURIDICO:-----

-----COMPRAVENTA-----

=====UBICACIÓN DEL INMUEBLE:=====

=====MUNICIPIO DE OCAÑA DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER=====

-----VALOR DEL ACTO:-----

-----(\$50.000.000,00).-----

-----PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO-----

-----LA VENDEDORA:-----

LUZ MARINA BAQUERO DE PEREZ.-----

-----LA COMPRADORA:-----

ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES.-----

En la ciudad de Ocaña departamento Norte de Santander República de Colombia, a los VEINTIDOS (22) días del mes de ABRIL del dos mil veintidós (2022) ante mí, MYRIAM EUGENIA DE FATIMA GARCIA QUINTANA Notaria Segunda (e) del Círculo de Ocaña, debidamente nombrada y posesionada según consta en la Resolución No.04230 de fecha 20 de Abril del presente año, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones, compareció el señor JESUS FABIAN PEREZ BAQUERO varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.91.494.491 expedida en Bucaramanga, domiciliado en Ocaña, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre y representación de la señora LUZ MARINA BAQUERO DE PEREZ, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.37.310.989 expedida en Ocaña, domiciliada en Canadá, de estado civil Casada con sociedad conyugal vigente, según poder debidamente firmado y autenticado el que se



protocoliza junto con esta escritura, y, manifestó lo siguiente.

PRIMERO:

Que en la calidad indicada viene a transferir a título de venta real y efectiva el derecho de dominio y posesión material a favor del señor **ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.37.336.366 expedida en Ocaña, vecino de Ocaña, de estado civil Soltera sin ninguna clase de unión, que la exponente vendedora tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble:

APARTAMENTO No.1: Localizado en el primer piso del "EDIFICIO SINTRACARRENALES", frente a la carrera 28 No.3 – 55 de la nomenclatura actual de la ciudad de Ocaña departamento Norte de Santander, su destino exclusivo **RESIDENCIA FAMILIAR**. Cuenta con una altura de entrepiso de 2.30 mts. Área total 180.00 M2, discriminada esta área total así: Área construida 121.96 m2, y área libre: 58.84 m2. Coeficiente de copropiedad del 63%, construida en paredes de ladrillo, debidamente pulidas, estucadas y pintadas, pisos de baldosín, entrepiso de placa de concreto, puertas de madera, enchapes en azulejos, ventanales de madera y vidrio, compuesta desaguan de entrada, sala, comedor, cocina, debidamente enchapada, tres alcobas, dos de ellas con closets, hall, patio de iluminación, un sanitario general, patio de ropas con lavadero, con sus servicios de agua y luz eléctrica, con sus redes y contadores, con sus respectivas cañerías de aguas negras y lluvias y determinado por los siguientes linderos y medidas:

"Por el NORTE, midiendo 9.00 mts, con predios de propiedad de **CARLOS DANIEL PABA MELO Y OLIVA MONTAÑO ANGARITA**; ORIENTE, midiendo 19.35 mts con predios de **RODRIGO PEINADO PEINADO, ALFONSO GARCIA RODRIGUEZ Y HERNANDO LEMUS RIOS**; SUR, midiendo 9.00 mts, zona verde en medio con la carrera 28; OCCIDENTE, midiendo 19.35 mts, con predios de **SALOMON AVENDAÑO AMAYA**; CENIT, con placa común en medio y apartamento No.2." ===

Inmueble que se encuentra inscrito con la matrícula inmobiliaria No.270-15658 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Ocaña, y cuenta con la cédula catastral No.01-03-0063-0012-901. =====

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rentatras y documentos del Archivo Nacional

República de Colombia
El inmueble antes descrito
SINTRACARRENALES, cerca la
"NORTE, midiendo 9.00 mts
MELO Y OLIVA MONTAÑO
de RODRIGO PEINADO
RIOS, SUR
con placa común



El inmueble antes descrito hace parte del EDIFICIO DENOMINADO SINTRACARRENALES, cuyos linderos generales son: "NORTE, midiendo 9.00 mts, con predio de propiedad de CARLOS DANIEL PABA MELO y OLIVA MONTAÑO ANGARITA; ORIENTE, midiendo 19.35 mts, con predios de RODRIGO PEINADO, ALFONSO GARCIA RODRIGUEZ Y HERNANDO LEMUS RIOS; SUR, midiendo 9.00 mts con la carrera 28, OCCIDENTE, midiendo 19.35 mts con predios pertenecientes a SALOMON AVENDAÑO AMAYA"

SEGUNDO:

Que el precio o valor que las partes han acordado para la presente negociación o venta es la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.00), cantidad de dinero que la parte vendedora manifiesta haber recibido de la parte compradora a entera satisfacción.

PARAGRAFO: Debidamente advertidos por la Notaria, sobre los alcances y sanciones establecidos en la ART. 61 LEY 2010 2019, Declaramos los comparecientes bajo la gravedad de juramento que el precio establecido por nosotros en la presente escritura de compraventa es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale valor diferente. De igual manera declaramos que no hemos convenido o facturado por fuera de la misma y conocemos por lo tanto los alcances y sanciones en lo estipulado y /o ordenado en la ART. 61 LEY 2010 2019 sus alcances y sanciones de la misma en caso de incurrir en falso testimonio.

TERCERO: TRADICIÓN:

Que el inmueble fue adquirido por la vendedora mediante escritura pública No.373 de fecha 28 de Mayo del año 2016 otorgada por la Notaria Segunda del Circulo de Ocaña, inmueble que se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, tal como consta en la Escritura Pública No.343 de fecha 22 de Abril de 1985 otorgada en la Notaria Primera de Ocaña, debidamente registrada al folio matriz número 270-15533 y el folio de matrícula inmobiliaria No.270-15658 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña.



PO008522216

12-01-22 PO008522210

JB013SAM0

CUARTO.

LA SUSCRITA NOTARIA DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LA VENDEDORA DE SI EL INMUEBLE ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DEL 2.003, QUIEN, BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO, MANIFESTÓ QUE NO ESTA AFECTADO.

QUINTO.

Garantiza la parte vendedora que el bien inmueble objeto de esta negociación, le pertenece con exclusividad, que no lo ha vendido ni prometido en venta a otra persona y que el mismo se encuentra libre de embargos, uso o habitación, servidumbres, gravámenes, limitaciones o condiciones resolutorias del dominio, pleitos pendientes y en general de todo factor que pudiera afectar el derecho DE LA COMPRADORA.

SEXTO:

Que el inmueble objeto de esta negociación, será entregado por la parte VENDEDORA A LA COMPRADORA a paz y salvo por todo concepto, en especial, en impuestos de valorización, tasas, contribuciones, acueducto y alcantarillado, etc., por consiguiente, serán a cargo DE LA COMPRADORA, los que se causaren a partir de la fecha de esta escritura.

Presente en este acto LA COMPRADORA ASTRID YOHANA GOMEZ CABRALES, de las anotaciones civiles y personales antes dichas, quienes manifiestan: Que acepta la presente escritura en los términos estipulados y la venta que por ella se les hace.

SEPTIMO

LA SUSCRITA NOTARIA PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1.996, REFORMADA POR LA LEY 854 DE 2.003, DEJA CONSTANCIA DE HABER INDAGADO A LA COMPRADORA SOBRE SU ESTADO CIVIL QUIEN MANIFESTÓ QUE ES SOLTERA SIN NINGUNA CLASE DE UNIÓN, ANTE ESTA MANIFESTACIÓN NO SE DA APLICACIÓN A LA LEY DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, ANTE LA IMPROCEDENCIA DE SU ESTADO CIVIL.

República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA
C. C. P. A.

República de Colombia
LA VENDEDORA BAJO LA GRACIA
INMUEBLE UBICADO EN
CARECE DE ADMINISTRACIÓN
ENVIADA AL ALCALDE
HABER SE
CO



LA VENDEDORA BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFIESTA QUE EL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE OCAÑA, OBJETO DE ESTA VENTA CARECE DE ADMINISTRACION POR TAL MOTIVO NO PRESENTA SOLICITUD ENVIADA AL ADMINISTRADOR. LA SUSCRITA NOTARIA DEJA CONSTANCIA DE HABER SOLICITADO A LA VENDEDORA EL PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION, CONFORME LO ESTABLECE EL ART.29 DE LA LEY 675 DE 2001, ANTE LA FALTA DEL PAZ Y SALVO EL COMPRADOR SE SOLIDARIZA EN RELACION CON LAS OBLIGACIONES POR LAS DEUDAS EXISTENTES CON LA COPROPIEDAD. ===



===== ADVERTENCIAS NOTARIALES: =====

LA NOTARIA ADVIRTIO A LOS OTORGANTES DE LA OBLIGACION QUE TIENEN DE LEER DILIGENTE Y CUIDADOSAMENTE LA TOTALIDAD DEL TEXTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, PARA VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO QUE CONSIDEREN PERTINENTE ANTES DE LA FIRMA, PONIENDO DE PRESENTE QUE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEMUESTRA SU APROBACION TOTAL DEL TEXTO . EN CONSECUENCIA LA NOTARIA NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LAS OTORGANTES Y LA AUTORIZACION DE LA NOTARIA, DE SER NECESARIO CORREGIR, ACLARAR O MODIFICAR LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE DEBERA OTORGAR UNA NUEVA, LA CUAL TENDRA QUE SER SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL, SIENDO DE CARGO DE LOS OTORGANTES LOS COSTOS Y GASTOS QUE ESTO DEMANDE. =====

=====

DECLARACION ADICIONAL: LA NOTARIA INDAGO AL VENDEDOR PREVIAS LAS ADVERTENCIAS LEGALES SOBRE LOS SIGUIENTES PUNTOS: DE CONFORMIDAD CON LA LEY 2097 DE 2 DE JUNIO DE 2021 (POR MEDIO DE LA CUAL SE CREA EL REGISTROS DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM) Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES) SI SE ENCUENTRAN EN MORA A PARTIR DE TRES (3) CUOTAS ALIMENTARIAS, SUCESIVAS O NO ESTABLECIDAS EN SENTENCIAS EJECUTORIADAS, ACUERDOS DE

Calif

CONCILIACIÓN, O CUALQUIER TÍTULO EJECUTIVO QUE CONTENGAN OBLIGACIONES DE CARÁCTER ALIMENTARIO, ARTICULO 2 LEY 2097 DE 2021, QUIEN RESPONDE A LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: QUE NO SE ENCUENTRA EN MORA DE OBLIGACIONES ALIMENTARIAS CONTEMPLADAS EN EL ARTICULO 2 LEY 2097 DE 2021. LA NOTARIA ADVIERTE LA IMPOSIBILIDAD DE LA VERIFICACIÓN DEL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS EN EL REDAM, POR LA FALTA DE IMPLEMENTACIÓN DE DICHO REGISTRO. =====

Se presentó para protocolizar junto con esta escritura los siguientes documentos: ===

1). Certificado de paz y salvo expedido por la Tesorería Municipal de Ocaña No.36349 donde certifica que LUZ MARINA BAQUERO DE PEREZ se encuentra a paz y salvo con el Tesoro Municipal por todo concepto y por el inmueble de su propiedad ubicado en la K 28 3 55 Br. Primero de mayo de la ciudad de Ocaña Norte de Santander, Registro catastral número 01-03-0063-0012-901, avaluó \$46.409.000.00 expedido el 22 de Marzo de 2022, válido hasta 31 de Diciembre de 2022. Hay una firma ilegible y un sello. =====

2) Poder debidamente firmado y autenticado: =====

Derechos Notariales \$ 171.931,00. Hojas de papel \$ 16.400,00 Copias \$ 53.300,00, IVA \$ 45.910,00. Recaudos \$ 21.400,00, Retención \$500.000,00.=====

Liquidación que se hace en base a la Resolución No.00755 del 26 de enero de 2022, e Iva Ley 8a. de 1992, =====

Se extendió esta escritura en las hojas de papel notarial números PO008522221, PO008522218, PO008522219 y PO008522220. Lo enmendado y agregado con otro tipo de letra "PO008522221" si vale.

Notaría 2ª

SNR

ES FIEL EXACTA Y PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA NUMERO 593 DE FECHA 22 DE ABRIL DEL 2022, TOMADA DE SU ORIGINAL QUE SE EXPIDE EN CUATRO (4) HOJAS, - DEC, 960/70 ART. 80 MODIFICADO ART 42 DEC. 2163/70 CON DESTINO A:

INTERESADA.
OCAÑA 27 DE ABRIL DE 2022

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 2a. DEL CIRCUITO
A. Arevalo
AMPARO AREVALO AREVALO
Notaria Segunda

ESCRITURA PUBLICA
De fecha VEINTIDOS (22)
Otorgada en la Notaria S
Santander.



**GOBIERNO
MUNICIPAL**

**SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN**

Ocaña, 27 de mayo de 2022

Oficio: 170-172-1357

Señor (a),
JESUS FABIAN PEREZ BAQUERO
CC. 91.494.491
Fp605@hotmail.com

Cordial saludo,

Por medio del presente me permito dar respuesta a su solicitud de copia del oficio No. 800-802-0274-2016 con fecha de 13 abril de 2016 con radicado interno 4634, anexo copia del documento solicitado.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by several loops and a long horizontal stroke.

JOSE MAURICIO VELASQUEZ RINCON
Secretario de Planeación Municipal



Secretaría de Planeación

Ocaña, 13 de abril de 2016

800-802-0274-2016

Señor(a):

JESUS FABIAN PEREZ BAQUERO

Calle 12 No 11-42 Barrio El Tamaco

La Ciudad

Referencia: Respuesta oficio Radicado No 1297 de fecha 13 de abril de 2016

Cordial Saludo;

Por medio del presente, y por disposición del señor Secretario de Planeación Municipal me permito dar respuesta al oficio de la referencia radicado en el área de archivo municipal indicándole lo siguiente con relación a la instalación de un portón en una vivienda Bifamiliar ubicado en la carrera 28 No 3-55 Apto 1 Barrio Primero de mayo:

El artículo 1 de la ley 810 de 2003 por la cual se modifica el Artículo 103 de la ley 388 de 1997 establece como Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Por otra parte, el decreto 1077 de 2015 indica que *Reparaciones locativas*. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Teniendo en cuenta lo anterior, y dado que la actividad por usted realizada relacionada con la instalación de un portón se enmarca en las obras denominadas reparaciones locativas a la luz del decreto 1077 de 2015, tal acción no requiere licencia de construcción y por tanto no representa una infracción urbanística. Sin embargo en caso de estar sometido, al régimen de propiedad horizontal deberá ajustarse al mencionado régimen par la solución de conflictos entre copropietarios.

Atentamente;

RICHARD G GUERRERO BARBOSA.
Prof. Univ. Área Desarrollo Territorial.
Secretaría de Planeación Municipal

Carrera 12 N° 10- 42 Palacio Municipal

Telefono: 5636300 Ext. 133 – www.ocana-nortedesantander.gov.co

*Recibido:
FIZPESD SEDS
04.2016*

	SOLICITUD	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	-----------	---

Ocaña, 10 de febrero de 2022

Señor
OSCAR AREVALO
 Carrera 28 N° 3-55 Barrio Primero de Mayo

Cordial Saludo

JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO, mayor y vecino de Ocaña, con oficina jurídica ubicada en la calle 10 con Carrera 12 Esquina, Centro Comercial Santa María, email mauricioabog@hotmail.com, identificado con cedula de ciudadanía N° 18.903.933 de Río de Oro, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 182.376 del CS de la J, y quien funjo en los distintos procesos como apoderado especial de la Señora **LUDI ESPERANZA ALVAREZ de SANGUINO**, identificada con cedula de ciudadanía N° 37.312.095 expedida en Ocaña, con el debido respeto me dirijo ante Usted para elevar la presente Solicitud previa exposición de los siguientes:

HECHOS

Mediante escritura pública N° 343 del veintidós de abril de 1985, se constituye la propiedad horizontal del Edificio **SINTRACARRENALES** ubicado en la Carrera 28 N° 3-55 del Barrio Primero de Mayo del Municipio de Ocaña, inmueble distinguido catastralmente con el número 01-03-063-0012-000, identificado con los siguientes linderos: por el Norte, midiendo nueve (9) metros, con predios de propiedad de Carlos Daniel Paba Melo y Olivia Montaña Angarita; por el Oriente, midiendo diecinueve metros con treinta y cinco centímetros (19.35 Mts) con predios de propiedad de Rodrigo Peinado Peinado, Alfonso García Rodríguez y Hernando Lemus Rios; por el Sur, midiendo nueve (9) metros, con la carrera 28; por el Occidente, midiendo diecinueve metros con treinta y cinco centímetros (19.35 Mts) con predio de propiedad de Salomon Avendaño Amaya.

Calle 10 con Cra. 12 Oficina 404 Edificio Santa María Ocaña N. de S. celular 310 581 7327

Email: mauricioabog@hotmail.com



	SOLICITUD	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	-----------	---

Conforme la escritura pública N° 343 del veintidós de abril de 1985, el predio está construido en dos plantas o pisos; el Apartamento Numero Uno (1) ésta localizado en el primer piso y su **destino será exclusivamente RESIDENCIA FAMILIAR**, tiene una altura de 2.30 metros entre pisos; un área construida total de 180.80 metros cuadrados, discriminada esta área total así: área construida 121.96 metros cuadrados de área construida cubierta y 58.84 metros cuadrados de área libre. Esta construido en paredes de ladrillo, debidamente pulidas, estucadas y pintadas, pisos de baldosín, entre piso de placa de concreto, puertas de madera, enchapes de azulejos, **ventanales de madera y vidrio**.

Respecto del Segundo Piso, la escritura pública N° 343 del veintidós de abril de 1985, determina que tiene una altura de 4.30 metros en la parte más baja y 1.60 metros en la parte más baja y su destino igualmente será para residencia familiar.

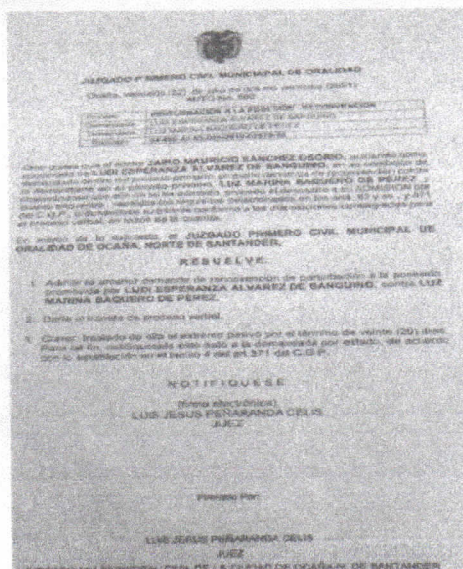
Mi poderdante, hace aproximadamente trece (13) años compro el Apartamento ubicado en el segundo piso de la propiedad horizontal. El primer piso de la propiedad horizontal y según el certificado de libertad y tradición N° 270-15658 le pertenece a la Señora **LUZ MARINA BAQUERO DE PEREZ**.

Se venía compartiendo por más de once (11) años la propiedad horizontal con los inquilinos del primer piso, sin ningún problema, pero hace más de tres (3) años, los Señores **LUZ MARINA BAQUERO** y **JESUS MARIA PEREZ JACOME**, reformaron la fachada quitando paredes, una ventana y colocando un portón sin contar con la autorización de mi patrocinada como efectiva copropietaria, en el marco de la propiedad horizontal que actualmente rige.

La propiedad horizontal paso de ser habitacional a comercial y/o mixta de manera espuria, sin contar con la autorización de los propietarios, tal como lo dispone la escritura pública Numero trescientos cuarenta tres (343) del veintidós (22) de abril de 1985.

[illegible]

También cursa proceso civil en el Juzgado Primero Civil Municipal 2019-00679. Se adjunta auto admisorio.



	SOLICITUD	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	-----------	---

Los propietarios del primer piso ha venían permitiendo el funcionamiento, de establecimientos de comercio siendo recurrentes las perturbaciones a la posesión de mi patrocinada.

A raíz de los hechos perturbatorios anunciados en precedencia, se interpuso querella policiva por mi representada, correspondiéndole a la Inspectora Segunda de Policía de Ocaña, la cual tramito la causa mediante el Proceso Policivo N° 306-2018.

Se emitió fallo a favor de mi representada, disponiendo el Despacho (Inspección Segunda de Policía):

Declarar responsables por perturbación a la posesión a los Señores LUZ MARINA BAQUERO y JESUS PEREZ JÁCOME y hacia la Señora LUDI ESPERANZA ALVAREZ DE SANGUINO, por lo esgrimido en la parte considerativa.

Ordenar a los Señores LUZ MARINA BAQUERO y JESUS PEREZ JACOME, cesar los actos perturbatorios.

Ordenar a los Señores LUZ MARINA BAQUERO y JESUS PEREZ JACOME, el cierre del establecimiento de comercio de comidas rápidas que funciona en el primer piso del Edificio SINTRACARRENALES.

Ordenar a los Señores LUZ MARINA BAQUERO y JESUS PEREZ JACOME, se abstengan de instalar establecimientos de comercio en el Edificio SINTRACARRENALES o demás actos que atenten contra la tranquilidad y el buen goce de los copropietarios.

Mediante Resolución N° 039 del trece (13) de febrero de 2019, se confirmó por el superior jerárquico, el fallo policivo de primera instancia.

Pese a las decisiones policivas anunciadas en precedencia, los Señores **JESUS PEREZ JACOME** y **LUZ MARINA BAQUERO**, han venido incumpliendo los mandatos de la inspección de policía, circunstancia que motivo a mi representada

Calle 10 con Cra. 12 Oficina 404 Edificio Santa María Ocaña N. de S. celular 310 581 7327

Email: mauricioabog@hotmail.com



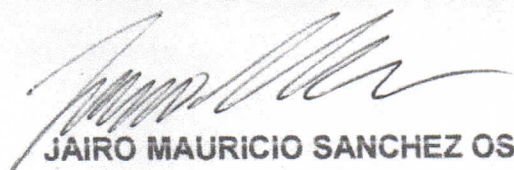
	SOLICITUD	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	------------------	---

Se ha tenido conocimiento que Usted Señor **OSCAR AREVALO**, pretende adquirir el inmueble del primer piso de hoy es propiedad de los Señores **JESUS PEREZ JACOME** y **LUZ MARINA BAQUERO**.

SOLICITUD

Se le solicita respetuosamente se abstenga de establecer un local comercial en el primer piso dentro del inmueble que eventualmente adquirió y así incumplir las disposiciones que rigen la propiedad horizontal, constituida mediante Escritura Pública N° 343 del veintidós (22) de abril de 1985, lo anterior sopena de integrarlo al litisconsorcio y ampliar la denuncia de índole penal frente a Ud.

Atentamente,



JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO

CC 18.903.933 de Río de Oro

TP 182.376 del CS de la J.

	MEMORIAL	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	----------	--

NOTIFICACION PERSONAL

Ocaña – Norte de Santander, Seis (09) de mayo de 2022.

Señora:

ASTRID GONZALEZ CAVALES.

Carrera 28 No. 3-55-59 Primero de Mayo

Ocaña, Norte de Santander

E.S.M

debido a notificación

RADICADO DEL PROCESO	54-498-40-03-001-2019-00763-00
PROCESO	CONTROVERSIA PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDANTE	LUDI ESPERANZA ÁLVAREZ DE SANGUINO
DEMANDADOS	LUZ MARINA BAQUERO, JESÚS MARÍA PÉREZ ÁLVAREZ, IRENE OSPINA MARTÍNEZ Y LISETH TATIANA CHIVATA OSPINA.

JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO, mayor y vecino de Ocaña, identificado con cedula de ciudadanía N° 18.903.933 de Río de Oro, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N° 182.376 del CS de la J, actuando en como apoderado judicial de la señora **LUDI ESPERANZA ÁLVAREZ de SANGUINO**, y de conformidad con lo establecido en el Código General del Proceso y el Decreto Legislativo No. 806 del 4 de Junio de 2020, en sus artículos 6 y 8:

ARTÍCULO 6. Demanda. La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.

Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.

De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará

[Handwritten signature]

	MEMORIAL	JAIRO MAURICIO SANCHEZ OSORIO NIT 18.903.933-8
---	----------	---

con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos. (Negrilla Propia)

ARTÍCULO 8. Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. (...)

Me permito **NOTIFICARLE** que ha sido vinculada al proceso de radicado No. 54-498-40-03-001-**2019-00763**-00 que cursa en el Juzgado Primero Civil Municipal en Oralidad de Ocaña, mediante Notificación en Estrados, dictada durante el curso de la Audiencia realizada el día Cuatro (04) de mayo de esta anualidad, a las Ocho y treinta (08:30) de la mañana.

Por lo anterior me permito informarle, que cuenta con el término improrrogable de **DIEZ (10) días para contestar la demanda**, contados a partir de la notificación.

Anexo a la Presente

- Copia de la demanda
- Copia Auto admisorio de la demanda
- Contestación de la demanda

Para su conocimiento el Juzgado Primero Civil Municipal en Oralidad, dispone del siguiente correo electrónico: j01cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cordialmente,



JAIRO MAURICIO SÁNCHEZ OSORIO.
Abogado Demandante
C.C. No 18.903.933 de. Rio de Oro-Cesar.
T.P. No 182.376 del C.S. de la J.