



**ABOGADO**  
**DR. JOSÉ IVÁN SOTO ANGARITA.**  
**ESPECIALISTA EN DERECHO EMPRESARIAL Y**  
**ADMINISTRATIVO.**

---

San José de Cúcuta, 21 de abril de 2022.

**SEÑORES**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA.**

**E.**

**S.**

**D.**

<b>REFERENCIA</b>	<b>EJECUTIVO SINGULAR</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.</b>
<b>DEMANDADO</b>	<b>AUDEL SERRANO PEREZ Y FARIDES MARIA RODRIGUEZ CALDERON.</b>
<b>RADICADO</b>	<b>2017-00268</b>

**JOSE IVAN SOTO ANGARITA**, mayor de edad, domiciliado en Cúcuta, identificado con la cedula No. **13.481.428** Expedida en Cúcuta, Abogado titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. **84914** del Consejo Superior de la Judicatura, En mi condición de apoderado Judicial de **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, manifiesto lo siguiente:

De manera atenta y respetuosamente me permito anexar oficio de la actualización de la liquidación de crédito del **PAGARE No. 05116100003633** correspondiente a la **OBLIGACIÓN No. 725051110101886.**

Cordial Saludo.

**JOSE IVAN SOTO ANGARITA.**  
**C.C. No. 13.481.428 de Cúcuta.**  
**T.P No. 84914 del C.S de la J.**



## Banco Agrario de Colombia

PAGARE No. 05116100003633 correspondiente a la OBLIGACIÓN No. 725051110101886  
REFERENCIA: LIQUIDACION DE CREDITO

CAPITAL \$	FECHA INICIO	FECHA FIN	DÍAS	Interés Moratorio	VALOR INTERESES \$
\$ 12.000.000	1-ago-21	31-ago-21	31	2,15%	258.000
\$ 12.000.000	1-sep-21	30-sep-21	30	2,14%	256.800
\$ 12.000.000	1-oct-21	31-oct-21	31	1,42%	170.400
\$ 12.000.000	1-nov-21	30-nov-21	30	2,15%	258.000
\$ 12.000.000	1-dic-21	31-dic-21	31	2,18%	261.600
\$ 12.000.000	1-ene-22	31-ene-22	31	2,20%	264.000
\$ 12.000.000	1-feb-22	28-feb-22	28	2,26%	271.200
\$ 12.000.000	1-mar-22	31-mar-22	31	2,31%	277.200
<b>TOTAL LIQUIDACIÓN DE INTERESES MORATORIOS</b>					<b>\$ 2.017.200</b>
<b>ANTERIOR LIQUIDACIÓN EN FIRME</b>					<b>\$ 6.529.223</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 8.546.423</b>

**TOTAL DE LA OBLIGACIÓN ACTUALIZADA A FECHA 28 DE FEBRERO DE 2022, SIN  
INCLUIR LAS COSTAS, SON:**

**OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS  
VEINTITRES PESOS M/CTE.**

Atentamente,

  
**JOSE IVAN SOTO ANGARITA**  
CC. 13.481.428 de Cúcuta  
T.P. 84914 C.S.J



*German Antonio Torrado Ortiz*

**ABOGADO**

*Universidad Francisco de Paula Santander – Ocaña*

**DOCTORA:**

**CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO**

**JUEZ SEGUNDA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA**

**E.**

**S.**

**D.**

REFERENCIA:	<b>PROCESO EJECUTIVO</b>
DEMANDANTE:	<b>CREDISERVIR</b>
DEMANDADOS:	<b>NELLY JOHANNA QUINTERO ANGARITA Y OTRO</b>
RADICADO:	<b>2021-00519</b>

**GERMAN ANTONIO TORRADO ORTIZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Ocaña, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.094.574.526 de Abrego, Abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 342.606 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito respetuosamente me permito presentar la liquidación del crédito, así:

**Liquidación pagaré No.**

**20180502020**

**Capital:**

**\$1.872.375.00**

<b>CONCEPTO</b>	<b>FECHA DE INTERES</b>	<b>DÍAS</b>	<b>TASA DE INTERÉS</b>	<b>VALOR</b>
Intereses	01/04/2021 al 30/04/2021	9	25.97% anual	\$12.156.00
Intereses	01/05/2021 al 31/05/2021	31	25.83% anual	\$41.646.00
Intereses	01/06/2021 al 30/06/2021	30	25.82% anual	\$40.287.00
Intereses	01/07/2021 al 31/07/2021	31	25.77% anual	\$41.549.00
Intereses	01/08/2021 al 31/08/2021	31	25.86% anual	\$41.694.00
Intereses	01/09/2021 al 30/09/2021	30	25.79% anual	\$40.240.00
Intereses	01/10/2021 al 31/10/2021	31	25.62% anual	\$41.307.00
Intereses	01/11/2021 al 30/11/2021	30	25.91% anual	\$40.427.00
Intereses	01/12/2021 al 31/12/2021	31	26.19% anual	\$42.226.00
Intereses	01/01/2022 al 31/01/2022	31	26.49% anual	\$42.778.00
Intereses	01/02/2022 al 28/02/2022	28	27.45% anual	\$39.975.00
Intereses	01/03/2022 al 31/03/2022	31	27.71% anual	\$44.677.00

**TOTAL INTERESES:**

**\$468.962.00**

**TOTAL LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO:**

**\$2.341.337.00**

*Atentamente,*

**GERMAN ANTONIO TORRADO ORTIZ**

CC| N° 1.094.574.526

T.P. N° 342606 del C.S.J.

Email: [torradoqerman@gmail.com](mailto:torradoqerman@gmail.com)

**HECTOR EDUARDO CASADIEGO AMAYA**

*Abogado*

*Universidad Santo Tomas*

DOCTORA  
CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO  
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA  
E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR  
DTE: CREDISERVIR  
DDO: IBETH TATIANA LOZANO SANCHEZ Y OTROS  
RAD: 2019/00103

HECTOR EDUARDO CASADIEGO AMAYA, mayor de edad, vecino de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.138.279 de Ocaña, abogado en ejercicio, con T.P. No. 60.522 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito respetuosamente me permito presentar la liquidación actualizada del crédito previo al remate, así:

Capital .....	\$ 10'281.801,00
Intereses del 27/09/2018 a la fecha (1335 días) a la 26.19% anual.....	\$ <u>9'175.702,00</u>
	\$ 19'457.503,00
<b>TOTAL LIQUIDACION ACTUALIZADA DEL CREDITO.....</b>	<b>\$ 19'457.503,00</b>

Atentamente,



HECTOR EDUARDO CASADIEGO AMAYA  
C.C. No. 88.138.279 de Ocaña  
T.P. No. 60.522 del C. S. de la J.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD OCAÑA**

E. S. D.

Proceso: **EJECUTIVO SINGULAR**  
 Demandante: **CREZCAMOS S.A.**  
 Demandado: **MIGUEL ANTONIO RODRIGUEZ PEREZ**  
 Radicado: **002-2017-00340**

Asunto: **ACTUALIZACIÓN DE LIQUIDACION DE CREDITO**

**LIZETH PAOLA PINZON ROCA**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.096.206.179, portadora de la Tarjeta Profesional No. 284.876 del C.S. de la J, actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito allegar la respectiva liquidación del crédito, teniéndose en cuenta que los intereses que se pactaron en el título valor y en la carta de instrucciones son los intereses de la tasa de microcrédito, se liquidará así:

**Frente al Pagaré No. 5.505.688**

**Fecha de exigibilidad de la obligación: 05 de Mayo de 2017**

**VALOR DEL PAGARÉ: \$ 6.646.040**

**Intereses moratorios desde el 06 de Mayo de 2017 hasta el 30 de Abril de 2022**

Valor del Pretensiones

6.646.040

Fecha Declaración plazo vencido

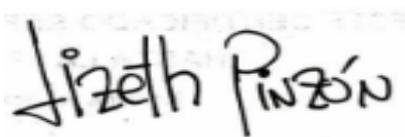
05-may-2017

ABONOS	FECHA	RESOLUCIÓN S.F.C	TASA E.A	DIAS	INTERESES	SALDO TOTAL
-	6/05/2017	Res. 1233	55,10%	1	5.750	<b>6.651.790</b>
	30/09/2017	Res. 1233	55,10%	144	828.060	<b>7.479.851</b>
	31/12/2017	Res. 1298	55,14%	90	517.886	<b>7.997.737</b>
	31/03/2018	Res. 1890	55,17%	90	518.118	<b>8.515.855</b>
	30/06/2018	Res. 398	55,28%	90	518.931	<b>9.034.785</b>
	30/09/2018	Res. 820	55,22%	90	518.466	<b>9.553.252</b>
	31/12/2018	Res. 1294	55,08%	90	517.421	<b>10.070.673</b>
	31/03/2019	Res. 1872	54,98%	90	516.608	<b>10.587.281</b>
	30/06/2019	Res. 389	55,34%	90	519.395	<b>11.106.676</b>
	30/09/2019	Res. 829	55,14%	90	517.886	<b>11.624.562</b>
	31/12/2019	Res. 1293	54,84%	90	515.562	<b>12.140.123</b>
	31/03/2020	Res. 1768	54,80%	90	515.213	<b>12.655.336</b>
	30/06/2020	Res. 0351	55,58%	90	521.249	<b>13.176.585</b>
	30/09/2020	Res. 0605	51,24%	90	487.341	<b>13.663.927</b>
	31/12/2020	Res. 0869	56,58%	90	528.986	<b>14.192.913</b>

	31/03/2021	Res. 1215	56,58%	90	528.986	<b>14.721.899</b>
	30/06/2021	Res.0305	57,63%	90	537.021	<b>15.258.921</b>
	30/09/2021	Res. 622	57,21%	90	533.813	<b>15.792.734</b>
	31/12/2021	Res. 1095	56,04%	90	524.835	<b>16.317.568</b>
	31/03/2022	Res. 1597	56,21%	90	526.105	<b>16.843.673</b>
-	30/04/2022	Res. 0382	56,96%	30	177.287	<b>17.020.960</b>

**TOTAL DE LA OBLIGACIÓN HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2022: \$ 17.020.960**

Del señor Juez,



**LIZETH PAOLA PINZON ROCA**

C.C. No. 1.096.206.179 de Barrancabermeja.

T.P. No. 284.876 del C.S de la J.

Señor

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD OCAÑA**

E. S. D.

Proceso: **EJECUTIVO SINGULAR**  
 Demandante: **CREZCAMOS S.A.**  
 Demandado: **LUZ MARINA MARIN BECERRA Y JOSE ALEXANDER NAVARRETE JIMENEZ**  
 Radicado: **002-2014-00007**

Asunto: **ACTUALIZACIÓN DE LIQUIDACION DE CREDITO**

**LIZETH PAOLA PINZON ROCA**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.096.206.179, portadora de la Tarjeta Profesional No. 284.876 del C.S. de la J, actuando como apoderada judicial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, me permito allegar la respectiva liquidación del crédito, teniéndose en cuenta que los intereses que se pactaron en el título valor y en la carta de instrucciones son los intereses de la tasa de microcrédito, se liquidará así:

**Frente al Pagaré No. 63.540.908**

**Fecha de exigibilidad de la obligación: 26 de Noviembre de 2013**

**VALOR DEL PAGARÉ: \$ 3.918.431**

**Intereses moratorios desde el 27 de Noviembre de 2013 hasta el 30 de Abril de 2022**

Valor del Pretensiones

3.918.431

Fecha Declaración plazo vencido

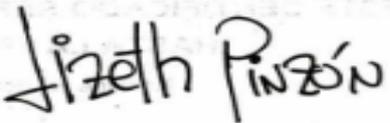
26-nov-2013

ABONOS	FECHA	RESOLUCIÓN S.F.C	TASA E.A	DIAS	INTERESES	SALDO TOTAL
-	27/11/2013	Res. 1779	51,18%	1	3.186	3.921.617
	30/09/2014	Res. 1779	51,18%	303	965.246	4.886.863
	30/09/2015	Res. 1707	52,22%	360	1.166.092	6.052.955
	30/09/2016	Res. 1341	53,13%	360	1.183.024	7.235.979
	30/09/2017	Res. 1233	55,10%	360	1.219.075	8.455.054
	31/12/2017	Res. 1298	55,14%	90	304.974	8.760.027
	31/03/2018	Res. 1890	55,17%	90	305.111	9.065.138
	30/06/2018	Res. 398	55,28%	90	305.589	9.370.727
	30/09/2018	Res. 820	55,22%	90	305.316	9.676.043
	31/12/2018	Res. 1294	55,08%	90	304.700	9.980.743
	31/03/2019	Res. 1872	54,98%	90	304.221	10.284.964
	30/06/2019	Res. 389	55,34%	90	305.862	10.590.827
	30/09/2019	Res. 829	55,14%	90	304.974	10.895.800
	31/12/2019	Res. 1293	54,84%	90	303.605	11.199.406
	31/03/2020	Res. 1768	54,80%	90	303.400	11.502.805

	30/06/2020	Res. 0351	55,58%	90	306.954	<b>11.809.759</b>
	30/09/2020	Res. 0605	51,24%	90	286.987	<b>12.096.746</b>
	31/12/2020	Res. 0869	56,58%	90	311.511	<b>12.408.257</b>
	31/03/2021	Res. 1215	56,58%	90	311.511	<b>12.719.767</b>
	30/06/2021	Res.0305	57,63%	90	316.242	<b>13.036.010</b>
	30/09/2021	Res. 622	57,21%	90	314.353	<b>13.350.363</b>
	31/12/2021	Res. 1095	56,04%	90	309.066	<b>13.659.429</b>
	31/03/2022	Res. 1597	56,21%	90	309.814	<b>13.969.242</b>
-	30/04/2022	Res. 0382	56,96%	30	104.401	<b>14.073.644</b>

**TOTAL DE LA OBLIGACIÓN DESDE EL 30 DE ABRIL DE 2022: \$ 14.073.644**

Del señor Juez,



**LIZETH PAOLA PINZON ROCA**

C.C. No. 1.096.206.179 de Barrancabermeja.

T.P. No. 284.876 del C.S de la J.



**Doctor**  
**L. FERNANDO LOBO AMAYA**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad Libre de Colombia**

**Doctora**  
**CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO**  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA**  
**E.S.D.**

**REF: PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA.**  
**DEMANDANTE: ORFELINA DELGADO RODRIGUEZ.**  
**DEMANDADO: ORLANDO QUINTERO ORTIZ.**  
**RADICADO No. 2020 - 00169**

**LUIS FERNANDO LOBO AMAYA**, mayor de edad vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.358.677 de Ocaña, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 39.304 del CSJ, obrando en mi condición de apoderado del señor **ORLANDO QUINTERO ORTIZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.144.164 conforme al poder conferido, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de la referencia, dentro del término legal, teniendo lo siguiente.

#### **A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO**, Parece ser cierto así se observa en los documentos allegados con la demanda.

**AL HECHO SEGUNDO**, No es cierto, confunde el respetado profesional del derecho, la posesión con la mera tenencia, una cosa es la posesión y otra cosa es la mera tenencia; en la posesión una persona ejerce ánimo de señor y dueño sobre un bien sobre el cual no tiene la propiedad, mientras que un mero tenedor reconoce la propiedad de alguien más sobre el bien, el cual cuida o disfruta de él. Para el caso en estudio el señor **HERNAN PACHECO BOHORQUEZ**, cónyuge de la demandante, el día ONCE (11) del mes de ABRIL de 2019, suscribe contrato de arrendamiento del inmueble casa de habitación ubicada en la calle 7A No. 22 - 32 de la ciudad de Ocaña, identificada con la matrícula inmobiliaria 270 - 45337, destinado para el uso de vivienda urbana del Arrendatario y la de su familia, es decir para vivienda de su señora, **ORFELINA DELGADO RODRIGUEZ** (demandante en este proceso) y sus hijas, es claro que un arrendatario, nunca actúa como señor y dueño de la casa, sino que en todo tiempo reconoce el dominio ajeno de la casa que habita, y tampoco



**Doctor**  
**L. FERNANDO LOBO AMAYA**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad Libre de Colombia**

2

explota económicamente la casa, sino que por el contrario debe pagar a su dueño por utilizarla.

**AL HECHO TERCERO**, Parece ser cierto.

**AL HECHO CUARTO**, No me consta que se pruebe.

**AL HECHO QUINTO**, Parece ser cierto, no obstante se insiste que desde la compra del inmueble por parte de mi prohijado la familia que habita el inmueble lo hace en condición de arrendatarios, por lo que solo ejercen una mera tenencia.

**AL HECHO SEXTO**, No es cierto, la venta del inmueble protocolizada mediante la escritura pública 596 del 15 de abril de 2008 de la Notaria Primera de Ocaña, es una venta legal la que se registró debidamente en la matrícula inmobiliaria del inmueble.

**AL HECHO SEPTIMO**, No es cierto, un propietario no requiere vivir en su inmueble para ostentar su calidad y posesión, es así que la propietaria del inmueble para la fecha, señora ANA CECILIA BOHORQUEZ DE PACHECO, meses después de la compra, hipoteca el inmueble mediante escritura pública 1324 del 22 de julio de 2008 de la Notaria Primera de Ocaña, posteriormente realiza una actualización de nomenclatura elevada en escritura pública 1477 del 12 de agosto del 2008 en la Notaria Primera de Ocaña, luego de diversos actos demostrativos de propiedad y posesión enajena el inmueble a mi poderdante señor ORLANDO QUINTERO ORTIZ, quien compra la vivienda para realizar explotación económica mediante arrendamiento.

**AL HECHO OCTAVO**, Tanto mi poderdante como el suscrito desconocemos las intimidades de la relación conyugal de la demandante con el señor HERNAN PACHECO BOHORQUEZ, no obstante este último, suscribió contrato de arrendamiento con el actual propietario, reconociendo así la propiedad y posesión en cabeza del señor ORLANDO QUINTERO ORTIZ.

**AL HECHO NOVENO**, No es cierto, la señora ORFELINA DELGADO RODRIGUEZ es arrendataria del inmueble en virtud del contrato suscrito por su cónyuge HERNAN PACHECO BOHORQUEZ.

**AL HECHO DECIMO**, No me consta, que se pruebe.



**Doctor**  
**L. FERNANDO LOBO AMAYA**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad Libre de Colombia**

3

**AL HECHO UNDECIMO**, En un contrato de arrendamiento el pago de servicios públicos le corresponde al arrendatario, por lo que es lógico que la demandante los cancele.

**AL HECHO DUODECIMO**, No es cierto como quedo dicho la demandante funge como mera tenedora sobre el inmueble objeto de la litis.

**AL HECHO DECIMO TERCERO**, No es cierto, si tuviese un sustento real, la historia inverosímil narrada por la contraparte, esta hubiese iniciado las acciones pertinentes para que el inmueble regresara a su propiedad, más bien pareciera que trata de evadir el pago de los cánones de arrendamiento que se encuentran en mora, motivo por el cual se ha dado inicio a un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, el que cursa en el Juzgado Primero Civil de Oralidad de Ocaña bajo el radicado 2020 – 00531.

Es importante aseverar con total conocimiento, derivado del estudio del certificado de libertad y tradición que la señora demandante ORFELINA DELGADO RODRIGUEZ, las veces que ha vivido en esa residencia es por el hecho de haber sido la compañera permanente de HERNAN PACHECO BOHORQUEZ y por ser la señora ANA CECILIA BOHORQUEZ DE PACHECO su suegra, quienes le han permitido compartir ese inmueble en la aludida calidad, mas no que haya POSEIDO el bien con ánimo de señor y dueño tal como lo normatiza la legislación civil

**TITULO VII**  
**DE LA POSESION**  
**CAPITULO I**  
**DE LA POSESEION Y SUS DIFERENTES CALIDADES**

Art. 762.- La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.  
(Arts. 785.2518).

**A LAS DECLARACIONES**

- Me opongo a todas y cada una de las declaraciones solicitadas por la parte demandante puesto que carece del derecho invocado, en

**Calle 12 No. 11-39 Calle de las Notarías Teléfono 562 37 32 Celular 321 204 12 47**  
**e-mail [Lfernandolobo@hotmail.com](mailto:Lfernandolobo@hotmail.com) Ocaña N.S.**



consecuencia pido se niegue lo reclamado y téngase las siguientes excepciones.

- Condénese en costas a la demandante.

### **EXCEPCIONES**

#### **1. AUSENCIA DE LA CAUSA INVOCADA**

Se tiene que la parte actora pretende se declare una prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble de propiedad y posesión de mi prohijado.

Desconoce la demandante, los actos de señor y dueño, fácilmente demostrables que ha ejercido el extremo pasivo, en esta demanda, sobre el inmueble en litigio, en primera instancia ha de tenerse el contrato de arrendamiento firmado por el señor HERNAN PACHECO BOHORQUEZ (cónyuge de la demandante).

El elemento que diferencia la tenencia de la posesión es el animus, pues en aquella, quien detenta la cosa no tiene ánimo de señor y dueño, y por el contrario, reconoce dominio ajeno, mientras que la posesión, requiere de los dos elementos, tanto la aprehensión física del bien como la intención de tenerla como dueño.

Una cosa es la posesión y otra cosa es la mera tenencia; en la posesión una persona ejerce animo de señor y dueño sobre un bien sobre el cual no tiene la propiedad, mientras que un mero tenedor reconoce la propiedad de alguien más sobre el bien, que mayor reconocimiento de la propiedad en cabeza de mi prohijado que el contrato de arrendamiento.

Una persona que ejerce la mera tenencia sobre un bien ya sea mueble o inmueble no puede adquirir el dominio del bien por prescripción adquisitiva de dominio, por ejemplo el arrendatario también es un mero tenedor del bien arrendado, pues al cancelar el canon de arrendamiento está reconociendo el dominio de la cosa en cabeza de su arrendador, al igual que el comodatario al suscribir el contrato de comodato está reconociendo el dominio del comodante.

Como corolario de lo anterior, para esbozar que alguien tiene la condición de MERO TENEDOR, se debe contar con la preexistencia de uno de los contratos citados en el artículo 775 del Código Civil, o en su lugar demostrar el reconocimiento de dominio ajeno que dicho tenedor haya realizado. En el caso



**Doctor**  
**L. FERNANDO LOBO AMAYA**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad Libre de Colombia**

5

en estudio es completamente diáfana la existencia del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario jamás puede pretender la adquisición del dominio de la casa que habita, aunque lleve toda una vida en ella, Al respecto señala el artículo 777 del código civil:

«El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.»

La presente excepción esta llamada a prosperar teniendo que la demandante y su cónyuge han reconocido dominio ajeno del inmueble objeto de usucapión al suscribir el contrato de arrendamiento.

## **2. EXCEPCION GENERICA.**

La excepción consiste en que al efectuarse por el fallador un estudio detallado y valoración conjunta de las pruebas bajo los principios de la libre apreciación y de la sana critica se encontrare probada alguna excepción, la misma deberá ser declarada al proferirse sentencia de manera oficiosa conforme lo establece el ordenamiento jurídico.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, le solicito a su señoría la siguiente:

### **PRUEBAS**

Solicito tener, decretar y practicar las siguientes pruebas:

#### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Solicito interrogatorio de la demandante en cuestionario que formulare verbalmente o por escrito en su debido momento.

#### **TESTIMONIAL.**

Solicito sea citado y escuchado en declaración el señor HERNAN PACHECO BOHORQUEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 88.278.105, quien puede ser citado en el correo electrónico [pachecoh3285@hotmail.com](mailto:pachecoh3285@hotmail.com), o en la calle 7 No. 22-32, teléfono 3153818240, para que deponga lo que le conste sobre la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por él y mi poderdante señor ORLANDO QUINTERO ORTIZ.



**Doctor**  
**L. FERNANDO LOBO AMAYA**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad Libre de Colombia**

6

ANA CELILIA BOHORQUEZ DE PACHECO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 27.762.080 de Ocaña, domiciliada y residente en carrera 11B 5C Barrio Santa Eudosa, teléfono 5695865, celular 3156782010 Ocaña Norte de Santander.

FREDDY ALFONSO JAIME PEREZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.356.146 de Ocaña, domiciliado y residente en la calle 12 No. 5-92 barrio Jesús Cautivo, Celular 3215088684, correo electrónico [jaiiper@gmail.com](mailto:jaiiper@gmail.com) Ocaña Norte de Santander.

**DOCUMENTALES.**

Poder para actuar (Se encuentra en el proceso), sin embargo lo vuelvo a enviar para que obre como anexo

Contrato de arrendamiento del inmueble objeto del litigio, vía virtual lo estoy enviando

Acta de reparto del proceso de restitución de inmueble arrendado, en forma virtual.

**ANEXOS**

Poder para actuar (Se encuentra en el proceso), sin embargo lo vuelvo a enviar para que obre como anexo

Contrato de arrendamiento del inmueble objeto del litigio, vía virtual lo estoy enviando

Acta de reparto del proceso de restitución de inmueble arrendado, en forma virtual.

**NOTIFICACIONES**

La demandante señora ORFELINA DELGADO RODRIGUEZ, reside en la carrera 7A No. 21-159 Municipio de Ocaña



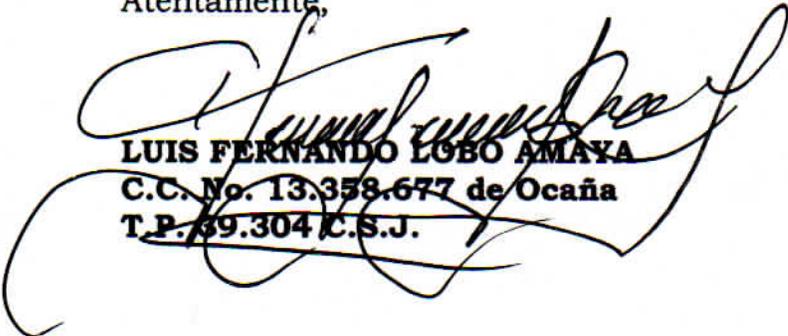
**Doctor**  
**L. FERNANDO LOBO AMAYA**  
**Abogado Titulado**  
**Universidad Libre de Colombia**

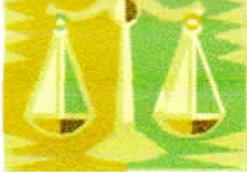
7

El demandado ORLANDO QUINTERO ORTIZ, reside en la Vereda E Chamizo, Municipio de González (Cesar) teléfono 3102565198. Por ser un campesino que no domina la tecnología no posee correo electrónico y tiene WhatsApp.

El suscrito LUIS FERNANDO LOBO AMAYA, en la Calle 12 No. 11 - 39 de Ocaña, Teléfono móvil 321 204 1247, 315 893 66 88 Correo electrónico [lfernandolobo@hotmail.com](mailto:lfernandolobo@hotmail.com)

Atentamente,

  
**LUIS FERNANDO LOBO AMAYA**  
**C.C. No. 13.358.677 de Ocaña**  
**T.P. 69.304 C.S.J.**



**Doctora**  
**CARMEN ZULEMA JIMENEZ AREVALO**  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE OCAÑA**  
**E.S.D.**

**ORLANDO QUINTERO ORTIZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.144.164 de Ocaña, Norte de Santander, por medio del presente escrito me permito manifestar a usted que otorgo poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere al Doctor **LUIS FERNANDO LOBO AMAYA**, mayor de edad y de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.358.677 de Ocaña, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional 39304 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis intereses, dentro del proceso Ordinario de **DECLARATIVO DE PERTENENCIA**, instaurado por la señora **ORFELINA DELGADO RODRIGUEZ**, en contra de **ORLANDO QUINTERO ORTIZ Y PERSONAS INDETERMINADAS**, radicado con el número 2020-00169 que cursa en su despacho..

Mi apoderado esta facultado para recibir, desistir, transigir, renunciar, reasumir, sustituir, conciliar solicite y pida pruebas y en general todo lo relacionado con la defensa de mis intereses.

Sírvase señora Juez, reconocerle personería a mi apoderado en la forma y término conferido en este mandato.

**SEÑORA JUEZ**

**PRESENTACION PERSONAL RECONOCIMIENTO**

Ante la suscrita NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE OCAÑA, fue presentado personalmente este documento por

Orlando Quintero Ortiz

Orlando Quintero Ortiz  
**ORLANDO QUINTERO ORTIZ**  
**C.C. No. 88.144.164 de Ocaña**

Con c.c. 88 144 164 Ocaña  
 quien (es) reconoció (eron) como suya (s) la (s) firma (s) que se el aparece (n) y como cierto su contenido

Orlando Quintero Ortiz  
88 144 164 Ocaña

**ACEPTO**

  
**LUIS FERNANDO LOBO AMAYA**  
**C.C. No. 13.358.677 de Ocaña**  
**T.P. No. 39304 del C.S.J.**



**27 NOV 2020**

ORLANDO QUINTERO ORTIZ, varón, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Ocaña, de estado civil soltero, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 88.144.164, quien obra en nombre propio y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, HERNAN PACHECO BOHORQUEZ, varón, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en la ciudad de Ocaña, de estado civil, casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 88.278.105 de Ocaña, quien para efectos de este contrato obra en nombre propio y se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a vivienda, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

**Primera. - Objeto:** Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Casa de habitación ubicada en la calle 7A No. 22 - 32 de la ciudad de Ocaña, identificada con la matricula inmobiliaria 270 - 45337, destinado para el uso de vivienda urbana del Arrendatario y la de su familia (en adelante, el "Inmueble").

**Segunda. - Canon de Arrendamiento:** El canon de arrendamiento mensual es la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/L (\$300.000) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en el domicilio del Arrendador, dentro de los primeros CINCO (5) días de cada mes. Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a el límite máximo de reajuste fijado por la ley. **Parágrafo 1:** Si el límite máximo de reajuste del canon de arrendamiento señalado por el Artículo 7° de la Ley 242 de 1995 llegare a variar por alguna disposición legal posterior a la fecha de firma del presente Contrato, las Partes acuerdan que el porcentaje de reajuste que se aplicará al canon de arrendamiento fijado en este Contrato, será el máximo permitido por la ley para la fecha en que el canon de arrendamiento deba ser reajustado. **Parágrafo 2:** La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

**Tercera - Vigencia:** El arrendamiento tendrá una duración de UN (1) año contado a partir del 12 de abril de 2019. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial siempre que cada una de las Partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el Arrendatario se avenga a los reajustes de la renta autorizados por ley. En caso de que alguna de las Partes desee terminar el Contrato deberá cumplir los presupuestos de los artículos 22, 23, 24 y 25 del capítulo VII de la ley 820 de 2003

**Cuarta - Entrega:** El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato.

100  
**Quinta - Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.

**Parágrafo:** El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

**Sexta - Servicios Públicos:** El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios públicos a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador. **Parágrafo 1:** El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos. **Parágrafo 2:** El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

**Séptima - Destinación:** El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el Inmueble única y exclusivamente para su vivienda y la de su familia. En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden semovientes o animales domésticos y/o elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañinos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

11

**Parágrafo:** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble a los fines contemplados en el literal b) del parágrafo del Artículo 34 de la Ley 30 de 1986 y en consecuencia el Arrendatario se obliga a no usar, el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, metacualona y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

**Octava - Restitución:** Terminado el contrato en los términos establecidos en el presente documento y de conformidad con la ley, el Arrendatario restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

**Parágrafo 1:** No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde. **Parágrafo 2:** La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

**Novena - Renuncia:** El Arrendatario declara que no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

**Décima - Cesión:** El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

**Décima Primera - Incumplimiento:** El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:

- a) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente;
- b) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

12  
**Parágrafo:** Son causales de terminación del Contrato en forma unilateral por el Arrendador las previstas en los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003 ; y por parte del Arrendatario las consagradas en los Artículos 24 y 25 de la misma Ley. No obstante lo anterior, las Partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente Contrato.

**Décima Segunda - Validez:** El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

**Décima Tercera - Línea Telefónica:** El Arrendatario no podrá instalar en el Inmueble ninguna línea telefónica, sin la aprobación previa y escrita del Arrendador.

**Décima Cuarta - Merito Ejecutivo:** El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

**Parágrafo:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**Décima Quinta - Costos:** Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será sumido en su integridad por el Arrendatario.

**Décima Sexta - Preaviso:** El Arrendador podrá dar por terminado el presente Contrato de conformidad con los artículos 22 y 23 del capítulo VII de la ley 820 de 2003.

**Décima Séptima - Cláusula Penal:** En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte una suma equivalente a TRES (3) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la parte incumplida deberá pagar a la otra parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

**Décima Octava - Autorización:** El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

**Vigésima - Recibos de pago de servicios públicos:** El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no ha sido pagada por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la respectiva factura, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Ocaña el día 11 de abril de 2019, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

El Arrendador



El Arrendatario

Yoelando Quintana  
88.144.164

CC 88278105



REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
OFICINA DE SERVICIOS DE OCAÑA  
ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Fecha: 14 de diciembre de 2021

Página: 1

GRUPO DE REPARTO:

PRUEBAS ANTICIPADAS, REQUERIMIENTOS, SOLICITUD CENTRO CONCILIACION

COD. DESP:

SECUENCIA:

FECHA DE REPARTO:

REPARTIDO AL DESPACHO:

001

969

14 dic/2020

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

IDENTIFICACION	NOMBRES	APELLIDOS	PARTICIPA
13333677	LUIS FERNANDO	LOBO AMAYA	03
88144164	ORLANDO	QUINTERO ORTIZ	01
88278105	HERNAN	PACHECO BOHORQUEZ	02

Impreso en el sistema de gestión de la información

Usuario: OFS/OCAÑA1

Módulo: REPARTOS

EMPLEADO

OBSERVACIONES:

SE RECIBEN 12 FOLIOS VIA CONMEMO ELECTRONICO