BOGADOS
SOCIADOS

FRANCISCO LUNA RANGEL
ABOGADO

Ocaña, 2 de Diciembre de 2022

Doctora:
FRANCISCA HELENA PALLARES ANGARITA
JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
OCAÑA, N. S.

PROCESO:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	JAIRO ANDRES DEL TORO.
DEMANDADO:	ISAAC CAMILO ROZO CARRASCAL
RADICADO:	2019-00079-00

FRANCISCO LUNA RANGEL, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número C.C. No. 91.207.956 de B/manga., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. T.P. No. 47.856.del C.S.J, correo electrónico franciluna@gmail.com , el cual se encuentra debidamente inscrito en el registro Nacional de Abogados del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del demandante dentro del asunto de la referencia, según poder que obra en el expediente, a través del presente escrito me permito manifestar a usted, con fundamento en el artículo 320 del C.G.P, que interpongo el recurso reposición y, en subsidio, el de apelación frente al auto emitido por su Despacho el día 29 de Noviembre, notificado mediante estado electrónico No. 185 del día 30 de Noviembre de 2022, el cual fundamento de la siguiente manera:

Respeto, pero no comparto la posición asumida por el despacho en el auto recurrido, pues en el escrito que se presentó el día 14 de julio de 2022 se realizaron 3 solicitudes, con su debida fundamentación, allegando también la aclaración y complementación al dictamen pericial realizada por el perito WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA, sobre las cuales no se hace ningún estudio a fondo, pormenorizado y fundamentado para su resolución, como era deber del juzgado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 279 del C. G. P.

En el escrito contentivo de las peticiones se hizo la explicación pormenorizada de las suspensiones de las diligencias de forma repetitiva, y se realizaron 3 solicitudes así:

1). Dejar sin efectos todas las actuaciones surtidas ante las Inspecciones Primera y Segunda Municipal de Policía de esta ciudad, a partir, inclusive, de la diligencia realizada el día 30 de Noviembre de 2020; en cumplimiento de la comisión conferida por el Despacho a su cargo y a que se contrae el despacho comisorio No. 079 de 2019, sustentado por lo que ya no se puede haber oposición ya que el momento jurídico para hacerlo ya había pasado y donde tubo la oportunidad no lo solicito como fue Tal como lo dispone el Art.309-4 "Cuando la diligencia se efectúe en varios días, solo se atenderán las oposiciones que se formulen el día en que el juez identifique el sector del inmueble o los bienes muebles a que Se refieran las oposiciones. Al mismo tiempo se hará la identificación de las personas que ocupen el inmueble o el correspondiente sector, si fuera el caso.

Tal como se infiere de todas las actuaciones realizadas por la Inspección Primera Municipal de Policía de esta ciudad, la identificación del inmueble y las mejoras objeto de entrega se efectuaron en la audiencia practicada el día 30 de octubre de 2019 y en la misma se dejó constancia que las partes llegaban a "**un acuerdo conciliatorio por lo cual dejan constancia que no hay oposición a la presente diligencia, pero se suspende la misma, quedando pendiente fijar nueva fecha para la práctica de la diligencia si se presenta incumplimiento a lo acordado entre las partes. No hay discusión del sitio ni problema con la identificación del predio, los demandados manifiestan su negativa a realizar oposición**..." Cabe anotar que en esa actuación estuvieron presentes los señores CARLOS ANDRES ROZO CARRASCAL y su hermano CAMILO ROZO CARRASCAL, este último demandado en el proceso y como antes se dijo no realizaron ninguna oposición, sin embargo el primero de ellos a través de apoderado y posteriormente, más de un año después, formula oposición.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 del C. G. P., "Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario..."

De acuerdo con las disposiciones antes citadas, esto es, los artículos 117 y 309-4 del C.G.P., se tiene que la oposición que formularon a través de apoderado los señores NELMA DEL ROSARIO CARRASCAL TORRADO y CARLOS ANDRES ROZO CARRASCAL a la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento fue extemporánea.

2.- **Solicito a Usted remitir nuevamente el despacho comisorio No. 079 de 2019, a la Alcaldía Municipal de esta ciudad para que designe el funcionario de su dependencia que habrá de diligenciarlo, con acompañamiento del perito actuante, señor WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA**, con excepción de la Inspección Segunda Municipal de Policía, pues esta funcionaria fue la que dilató en forma injustificada la evacuación de la diligencia de entrega, bajo el argumento de una falta de identificación del inmueble objeto de entrega. Debe advertírsele al comisionado que se haga la entrega real y material del inmueble, con sus respectivas mejoras relacionadas en el correspondiente contrato de arrendamiento, sin que haya lugar a oposición alguna, pues todo lo que se proponga al respecto es extemporáneo, tal como quedó establecido a lo largo de este escrito.

3. **Solicito muy respetuosamente su señoría que la diligencia sea realizada por su despacho** debido a la cantidad de dilataciones que ha sufrido por parte de la inspección de policía, porque llevamos casi tres años esperando la restitución del inmueble arrendado.

Vemos que el despacho no tuvo en cuenta el anexo de la solicitud como es la **ACLARACION Y COMPLEMENTACION DICTAME PERICIAL el 8 de JULIO 2022 por el señor Perito auxiliar de la justicia WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA** donde se aclara y complementa el dictamen de cual la señora inspectora basa su oficio de no poder continuar con la diligencia ordenada; Y donde deja claro en la parte final de la aclaración al dictamen en observación

"**OBSERVACION**:

- Como aporte final y Teniendoen cuenta que el díctame Y la aclaración es rendido para el proceso de **RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO**, referente a un contrato de arrendamiento entregado en arriendo con las respectivas mejoras y sus respectivas características. Es claro que no hay duda de la identificación y que las mejoras arrendadas corresponden a las contenidas en el contrato de arrendamiento.

  Revisado expediente aportado para la inspección existe una pieza procesal donde se identificó el inmueble y corresponde al acta del 30 de octubre del 2019 de la inspección primera donde los señores que atiende la diligencia, corroboran que no existe duda que el inmueble arrendado es donde realizo dicha diligencia, circunstancia que yo como perito también verifique, es decir, no cabe duda alguna que el inmueble y las

mejoras relacionadas en esa diligencia corresponden a las mismas que se detallan en el contrato de arrendamiento que se allego al proceso y que es objeto de la litis."

En cuanto a manifestaciones de la inspectora segunda de policía de esta municipalidad en el oficio 110.116.1339 del 6 de diciembre de 2021, mediante el cual le da tramite a lo requerido por el despacho, esto es:

"... que el área de terreno donde están las mejores construidas consistentes en las casas 1 y 2. Caballerizas 1 y 2, quedo excluida del respectivo loteo y en la actualidad se puede considerar como bien vacante, en cuanto al registro inmobiliario. Que, de acuerdo a lo anterior, concluye que la casa de habitación No. 1 y casa de habitación No. 2, establo 1 y establo 2, en la realidad, no se encuentran ubicados en el lote C. ni en la matrícula 270-67013. Con base en lo anterior expuesto, según informe pericial, realizado por William Rincón Murcia, el cual fue presentado por este Despacho y en espera de una aclaratoria por su parte, según oficio No. 110.116.2.0930 del 8 de septiembre de 2021; la cual no manifestó en el auto del 24 de noviembre de 2021. Le comunico, que la inspección Segunda de Policía, no puede continuar con la diligencia ordenada por el juzgado por el Juzgado Municipal 003, a razón de que este Despacho no es competente para hacer entrega de un bien vacante, en cuanto al registro inmobiliario se refiere. Me amparo en el Manual de Funciones Decreto 001 de 2020 y la Ley 1801 de 2016..."**documento agregado al expediente mediante auto de fecha 16 de noviembre de 2022**

De la situación manifestada por la señora inspectora fue aclarada por el señor Perito auxiliar de la justicia WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA Mediante ACLARACION Y COMPLEMENTACION DICTAME PERICIAL el 8 de JULIO el presente informe anexado a la solicitud se presentó el día 14 de julio de 2022; donde el señor perito aclara punto por punto informe pericial.

Mediante la aclaración del señor perito en sus puntos

Punto 2) **Según el punto 2 de dicho informe y estando plenamente identificado las mejoras arrendadas y descritas en el contrato de arrendamiento, porque el punto 7 afirma ("en tal razón el área de terreno donde están las mejoras constructivas consistes 1 y 2, caballerías 1 y 2 quedo excluida del respectivo lo-**

teo y en la actualidad se pueden considerar como un bien vacante en cuanto al registro se refiere").

R) Según su conocimiento catastral como reconocedor predial el inmueble arrendado y ubicado según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi 00-02-0003-0030-000 donde el señor Jairo del toro figura con un área construida de 560M2 y del cual ha venido pagando impuesto el predio matriz del cual se segregaron el lote A Y B la parte catastral que según la "RESOLUCIÓN NÚMERO 0070 DE 2011 (4 de Febrero del 2011) ARTÍCULO 1.- Definición de catastro.- El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica."

Así las cosas, con la aclaración y complementación al dictamen, realizada por el señor perito anexada a la petición de 14 de julio de 2022, referente a las razones expuestas por la funcionaria de la inspección segunda de policía,fueron aclaradas y subsanas dando la certeza de la identificación del inmueble y sus mejoras objeto de la entrega comisionada dando la posibilidad para adelantar la misma. Además, como se expuso en el escrito contentivo de las peticiones, el tema sobre la identificación del inmueble quedó resuelto en la primera audiencia o diligencia realizada el día 30 de octubre de 2019, pues en la misma se dejó constancia que las partes llegaban a "**un acuerdo conciliatorio por lo cual dejan constancia que no hay oposición a la presente diligencia, pero se suspende la misma, quedando pendiente fijar nueva fecha para la práctica de la diligencia si se presenta incumplimiento a lo acordado entre las partes. No hay discusión del sitio ni problema con la identificación del predio, los demandados manifiestan su negativa a realizar oposición**..." Tal como allí se expone y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 309-4 del C. G. P., el tema sobre el sitio de ubicación de las mejoras dadas en arrendamiento y la identificación de las mismas quedó resuelto y siendo esto así la señora Inspectora no podía retrotraer la actuación con respecto a esos puntos, sino proceder a la entrega o restitución de las mejoras a que se contrae el fallo emitido dentro de este proceso. En consecuencia, solicito a la señora Juez revocar el auto impugnado y que en su defecto se disponga:

1) remitir nuevamente el despacho comisorio No. 079 de 2019, a la Alcaldía Municipal de esta ciudad para que designe el funcionario de su dependencia que habrá de diligenciarlo, con acompañamiento del perito actuante, señor WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA.Debe advertírsele al comisionado

que se haga la entrega real y material del inmueble, con sus respectivas mejoras relacionadas en el correspondiente contrato de arrendamiento, sin que haya lugar a oposición alguna, pues todo lo que se proponga al respecto es extemporáneo.

2) Dejar sin efectos todas las actuaciones surtidas ante las Inspecciones Primera y Segunda Municipal de Policía de esta ciudad, a partir, inclusive, de la diligencia realizada el día 30 de noviembre de 2020.

De no acceder a estas peticiones, solicito a la señora Juez se conceda el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, para el cual sirven de fundamento las razones que he expuesto a través de este escrito.

De la señora Juez con todo respeto,

FRANCISCO LUNA RANGEL
T.P. No. 47.856 del C. S. J.
C.C. No. 91.207.956 de B/manga
Correo electrónico: franciluna@gmail.com

Anexo: nuevamente la **ACLARACION Y COMPLEMENTACION DICTAME PERICIAL de fecha el 8 de JULIO 2022 al presentado a la inspección segunda de policía del municipio de Ocaña, por el señor Perito auxiliar de la justicia WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA.**

ANAV- CORPORACION COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES. NIT. 900870027-5

ACLARACION Y COMPLEMENTACION DICTAMEN PERICIAL

PROCESO: *DECLARATIVO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.*

RADICADO: *2018-0079*

DEMANDANTE: *JAIRO ANDRES DEL TORO*

ELABORO: *TG. O.CIV. WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA- AUXILIAR DE LA JUSTICIA.*

JULIO DE 2022

Ocaña, Julio 8 de 2022

Doctor:
FRANCISCO LUNA RANGEL

Cordial Saludo.

ASUNTO: Aclaración y Complementación Dictamen pericial entregado con fecha 3 de septiembre del 2021.

Respuesta a los ítems propuestos.

1. Aclarar en el punto 1. En cuanto al EL lote B, donde manifiesta (-igualmente se pudo verificar que dentro del mismo se encuentra las mejoras constructivas ")

a) Cuando realiza dicha afirmación a que se refiere favor explicar.?

R/. Las mejoras constructivas de las cuales se hace referencia, fueron declaradas en la Escritura 1854 del 22 de septiembre del 2011; Notaria Primera de Ocaña; contemplada esta declaración en el folio Matriz **270-59547** Anotación N.6.

Posteriormente, el folio de Matricula anterior, fue subdividido en tres lotes (A, B y C); según la Escritura N. 576 con fecha 8 de abril del año 2015 Notaria Primera de Ocaña; quedando las respectivas mejoras constructivas incluidas en el **LOTE C** y al cual se le asigno el folio de Matricula inmobiliaria **270-67013.**

b) El lote existe jurídicamente, que área tiene, que folio de matrícula y dentro del censo catastral que cedula catastral sustenta hoy en día dicha inscripción.?

R/ El LOTE B **No existe**, NI Registralmente NI Catastralmente.

c) En la escritura 576 del 08 -04-2015 de la notaría primera de Ocaña según el DESENGLOBE las mejoras Declaradas perteneciente al predio matriz según la tradición y que mediante escritura 1854 del 22-09-2011 donde el señor FERNANDO ROZO FLOREZ también realiza una Hipoteca Abierta a que lote le correspondió.

R/ Le correspondió al Lote identificado como **C.**

LONJA DE COLOMBIA APOYO EMPRESARIAL · RAA Registro Abierto de Avaluadores · ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES · IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
TG. William Alonso Rincón Murcia
calle 19 12b 152 ap. 101 Ocaña NS.
cel.3158278306 fijo 5693687

d) Según la visita Ocular al predio donde pudo verificar las mejoras constructivas, seria las misma que fueron entregadas en el contrato de arrendamiento suscritas el 11 de octubre del 2017 suscrito entre las partes de este proceso.

R/. SI corresponden a las mismas.

e) En dicha visita podría informar si a 5 kilómetros a la redonda existen unas mejoras con cualidades iguales a las del contrato de arrendamiento.

R/. NO Existen.

f) En dicho estudio podría decirme quien es el propietario según la oficina de Registro e instrumentos públicos de dichas mejoras.

R/. El propietario es JAIRO ANDRES DEL TORO CHACON. Según la Escritura 1909 del 4 de octubre de 2017 Notaria Primera de Ocaña; y folio de Matricula Inmobiliaria 270-67013.

g) Según su experiencia se podría determinar si los planos de planeación son 100 porciento confiables a la visita a campo.

R/. Como Reconocedor Predial debo decir que **NO**.

h) Físicamente y teniendo la ubicación de las mejoras se determinaría que las mejoras arrendadas se encuentran plenamente identificadas.

R/. SI están plenamente identificadas.

2. Según el punto 2 de dicho informe y estando plenamente identificado las mejoras arrendadas y descritas en el contrato de arrendamiento, porque el punto 7 afirma ("en tal razón el área de terreno donde están las mejoras constructivas consistes 1 y 2, caballerías 1 y 2 quedo excluida del respectivo loteo y en la actualidad se pueden considerar como un bien vacante en cuanto al registro se refiere").

Según su conocimiento catastral como reconocedor predial el inmueble arrendado y ubicado según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi 00-02-0003-0030-000 donde el señor Jairo del toro figura con un área construida de 560M2 y del cual ha venido pagando impuesto el predio matriz del cual se segregaron el lote A Y B la parte catastral que según la "RESOLUCIÓN NÚMERO 0070 DE 2011 (4 de Febrero

LONJA DE COLOMBIA APOYO EMPRESARIAL
RAA Registro Abierto de Avaluadores
ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
IGAC INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI
TG. William Alonso Rincón Murcia
calle 19 12b 152 ap. 101 Ocaña NS.
cel.3158278306 fijo 5693687

del 2011) ARTÍCULO 1.- Definición de catastro.- El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica."

a) informar al despacho si tuvo en cuenta la información que reposa en el IGAC O en la ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA para rendir el díctame.

R/. NO Se tuvo en cuenta. Solo fue objeto de consulta la información expedida por la secretaria de Planeación del Municipio; para efecto de esta complementación, **SI** fue objeto de consulta la base de datos del IGAC.donde se encuentra una inscripción como propietario de las mejoras constructivas al señor JAIRO ANDRES DEL TORO CHACON

b) Ahora bien, al tener esta información clara de la entidad encargada del censo catastral se podría decir si la identificación de corresponder al inmueble inscrito en el catastro y que hace parte de la tradición del folio de matrícula 270-59547, sigue la trayectoria de unas mejoras que ha venido inscritas en la ficha matriz que sustenta la inscripción catastral.

R/. SI. El folio Matriz 270-59547 venia con una inscripción catastral bajo el Numero Predial Rural Matriz **00-02-0003-0030-000**; posteriormente al entrar la división material a la base de datos del IGAC, según la Escritura N. 576 con fecha 8 de abril del 2015, SE CONSERVA EL MISMO NUMERO PREDIAL MATRIZ, PERO CON FOLIO INMOBILIARIO ACTUALIZADO DE 270-67013 COMO LOTE C de acuerdo al divisorio.

OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES:

- Como aporte final y Teniendo en cuenta que el díctame Y la aclaración es rendido para el proceso de **RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO**, referente a un contrato de arrendamiento entregado en arriendo con las respectivas mejoras y sus respectivas características. Es claro que no hay duda de la identificación y que las mejoras arrendadas corresponden a las contenidas en el contrato de arrendamiento.

LONJA DE COLOMBIA APOYO EMPRESARIAL
RAA Registro Abierto de Avaluadores
ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
TG. William Alonso Rincón Murcia
calle 19 12b 152 ap. 101 Ocaña NS.
cel.3158278306 fijo 5693687

- Revisado expediente aportado para la inspección existe una pieza procesal donde se identificó el inmueble y corresponde al acta del 30 de octubre del 2019 de la inspección primera donde los señores que atiende la diligencia, corroboran que no existe duda que el inmueble arrendado es donde realizo dicha diligencia, circunstancia que yo como perito también verifique, es decir, no cabe duda alguna que el inmueble y las mejoras relacionadas en esa diligencia corresponden a las mismas que se detallan en el contrato de arrendamiento que se allego al proceso y que es objeto de la litis.

Atentamente,

WILLIAM ALONSO RINCON MURCIA
TECNÓLOGO EN OBRAS CIVILES M.P. 54502-022095 NTS
REG. ABIERTO DE AVALUADOR-RAA 88139449 ANAV.
RECONOCEDOR PREDIAL IGAC.
AUXILIAR DE LA JUSTICIAL RES. 639/2020 IGAC.

LONJA DE COLOMBIA
APOYO EMPRESARIAL
RAA Registro Abierto de Avaluadores
ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES
IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

TG. William Alonso Rincón Murcia
calle 19 12b 152 ap. 101 Ocaña NS.
cel.3158278306 fijo 5693687