

RECURSOS DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN AUTO PROCESO VERBAL RADICACIÓN No. 76520400300520170009200Matilde Castro Omez <maticastro39@hotmail.com>

Vie 17/09/2021 13:58

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>; pedrojgarzon <pedrojgarzon@hotmail.com>; adri_5969@hotmail.com <adri_5969@hotmail.com> 2 archivos adjuntos (8 MB)

RECURSOS REPOSICIÓN Y APELACIÓN AUTO EN PROCESO VERBAL RADICACIÓN No. 76520400300520170009200.pdf; ESCRITO Y PRUEBAS OPOSICIÓN DILIGENCIA ENTREGA INMUEBLE PROCESO 2017-0092-00_compressed.pdf;

Señores JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V)

j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REINVIATORIO EN RECONVENCIÓN

DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS.

DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

RADICACIÓN No. 76520400300520170009200

MATILDE CASTRO OMEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali(V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira(V), Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico maticastro39@hotmail.com, actuando como apoderada del demandante señor ARMANDO MOLANO RAMOS, en el proceso de la referencia, me dirijo a Usted respetuosamente para dentro del término legal interponer RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO RECURSO DE APELACIÓN contra el Auto Interlocutorio No. 1608 del 13 de septiembre de 2021, conforme a los artículos 318, 320, numeral 9 del 321 y 322 del Código General del Proceso, para que se modifiquen o revoquen las decisiones en el contenidas, respecto a las cuales manifiesto mi inconformidad, por las razones de hecho y de derecho que expongo como sustento de estos recursos, contenidos en el archivo PDF que adjunto.

También adjunto el archivo PDF que contiene la oposición y las pruebas documentales presentadas al Inspector de Policía Urbana de Palmira(V).

En cumplimiento de mi deber procesal copio este mensaje a los correos de la parte demandada y su apoderado, citados por el Despacho en mensaje que me envió el 14 de septiembre de 2021.

Cordialmente:

MATILDE CASTRO OMEZ
Celular 320 6989451

Señor:

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V)

Señor:

INSPECTOR DE POLICIA URBANO MUNICIPIO DE PALMIRA(V)

REF: DESPACHO COMISORIO No. 095 del JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA. PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REINVIATORIO EN RECONVENCIÓN DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS.

DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS RADICACIÓN No. 2017 – 0092 - 00

MATILDE CASTRO OMEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali(V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira(V), Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico maticastro39@hotmail.com actuando como apoderada del demandado señor ARMANDO MOLANO RAMOS, mayor de edad, domiciliado en Palmira (V), identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira(V), personería reconocida por auto notificado el 6 de diciembre de 2019, en el proceso de la referencia, persona en poder de quien se encuentra el inmueble objeto de esta diligencia, me dirijo a usted respetuosamente para presentar **OPOSICIÓN a la entrega del inmueble** ordenada en el Despacho Comisorio librado en el proceso de la referencia y en consecuencia, solicito la **ADMISIÓN DE LA OPOSICIÓN, LA SUSPENSIÓN Y/O LEVANTAMIENTO DE LA ORDEN DE ENTREGA**, con fundamento en los siguientes razones jurídicas en las que sustento esta petición:

1) El señor Armando Molano Ramos, está tramitando en el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V) un PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL en contra de la señora ADRIANA REINA ZAPATA con Radicación No. 765204003007-2020-00059-00, mejoras y expensas que invirtió en el inmueble urbano ubicado en la Diagonal 25ª No. T6-52 de Palmira(V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V), el cual es objeto de la entrega.

2) La demanda que inicio el precitado proceso fue admitida mediante Auto Interlocutorio No. 0163 del 28 de febrero de 2020 proferido por el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V), se encuentra ejecutoriado, copia autentica del cual adjunto.

3) En la citada providencia, parte resolutive numeral QUINTO se dispuso: **"ORDENAR que el demandante ARMANDO MOLANO RAMOS, de manera PROVISIONAL pueda retener y permanecer en el inmueble objeto de la presente demanda ubicada en la Diagonal 25ª No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira Valle, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 739 del C. Civil y artículo 590, literal C, del Código General del Proceso."**

4) La señora ADRIANA REINA ZAPATA ya fue notificada por AVISO recibido el 29 de enero de 2021 del auto admisorio de la demanda Verbal, providencia contra la cual no interpuso recurso, encontrándose pendiente de descorrer el traslado, en razón a que por auto del 11 de marzo de 2021 el termino fue suspendido hasta que el apoderado que el despacho le asigno atendiendo solicitud de amparo de pobreza acepte el cargo,

por lo tanto, la señora Reina Zapata es concedora del proceso en su contra y de la medida cautelar ordenada por la señora Juez Séptima Civil Municipal de Palmira.

5) La medida cautelar provisional de RETENCIÓN del inmueble objeto de la presente diligencia de entrega, tiene como finalidad "... la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión." Las pretensiones de la demanda del Proceso VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL, son las que a continuación transcribo:

"PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Señor(a) Juez, por los trámites dispuestos en el Código General del Proceso para el **PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO desde los años 2008 a 2019**, previa citación y audiencia de la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, proferir sentencia en la que se hagan las siguientes o similares **DECLARACIONES Y CONDENAS:**

PRIMERA.- Que el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira (V), edificó, construyó, plantó **MEJORAS** con su propio peculio, a ciencia y paciencia de la demandada, **ADRIANA REINA ZAPATA**, en el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

SEGUNDA.- Que el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira (V), pagó con su propio peculio al **BANCOLOMBIA S.A.** las cuotas del crédito hipotecario causadas desde el mes de Julio de 2008 hasta el mes de Agosto de 2019, constituido por la propietaria sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

TERCERA.- Que el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, identificado con cedula de ciudadanía No.16.246.704 de Palmira (V), pagó con su propio peculio al **MUNICIPIO DE PALMIRA(V)**, desde el año 2008 hasta el año 2019 el **IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIO** del inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

CUARTA.- Que, como consecuencia, a las anteriores declaraciones se ordene a la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, en calidad de propietaria inscrita del precitado inmueble, le reconozca y pague al señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, identificado con cedula de ciudadanía No.16.246.704 de Palmira (V), las siguientes sumas de dinero, a título de indemnización de perjuicios materiales por daño emergente, sumas que, de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del C. G. P., estimo, bajo la gravedad del juramento, en:

- a) **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$56.748.189) MCTE.** o al valor que resultare probado, a título de indemnización o reintegro de lo invertido por las mejoras plantadas.
- b) **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$37.679.000) MCTE.** o el valor que resultare probado, a título de reintegro de lo pagado al **BANCOLOMBIA S.A.** por las cuotas de crédito hipotecario causadas desde julio de 2008 hasta Septiembre de 2019.
- c) **UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$1.074.528) Mcte.** o el valor que resultare probado, a título de reintegro de lo pagado al **MUNICIPIO DE PALMIRA (V)** por concepto de **IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIO** del predio ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

QUINTA.- Que se ordene que junto con las precitadas sumas de dinero, la demandada debe pagar la correspondiente **indexación y los intereses moratorios que se causen desde que se hicieron exigibles hasta que su pago total se realice.**

SEXTA.- Ordenar, como consecuencia de lo anterior, que el demandante tiene derecho a conservar la detentación u ocupación de la casa de habitación y del terreno hasta tanto la propietaria le cancele el valor total del crédito, como materialización del **ejercicio del derecho de retención** que lo protege.

SEPTIMA.- Condenar en las costas del proceso a la demandada.

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA:

En caso que no llegare a prosperar la precedida pretensión principal, Señor(a) Juez, por los trámites dispuestos en el Código General del Proceso para el **PROCESO VERBAL DE ACCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**, previa citación y audiencia de la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, proferir sentencia en la que se hagan las siguientes o similares **DECLARACIONES Y CONDENAS:**

PRIMERA.- Que la Señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No.29.658.706, propietaria inscrita del inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V), **enriqueció sin justa causa su patrimonio a costa del empobrecimiento y disminución del patrimonio del señor ARMANDO MOLANO RAMOS**, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira (V).

SEGUNDA. - Como consecuencia, de lo anterior, señor Juez, **condene a la señora ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, pagar al señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, identificado con cedula de ciudadanía No.16.246.704 de Palmira (V), a título de indemnización de perjuicios materiales por daño emergente, las sumas de dinero que, de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del C. G. P., estimo, bajo la gravedad del juramento, y ascienden a:

- a) **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$56.748.189) MCTE.** o al valor que resultare probado, por concepto de las mejoras plantadas en el inmueble.
- b) **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$37.679.000) MCTE.** o el valor que resultare probado, por los pagos al **BANCOLOMBIA S.A.** por las cuotas de crédito hipotecario causadas desde julio de 2008 hasta Septiembre de 2019.
- c) **UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$1.074.528) Mcte.** o el valor que resultare probado, al **MUNICIPIO DE PALMIRA (V)** por concepto de **IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIO** del predio identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000.

TERCERA.- Que se ordene que junto con las precitadas sumas de dinero, la demandada debe pagar la correspondiente **indexación y los intereses moratorios que se causen desde que se hicieron exigibles hasta que su pago total se realice.**

CUARTA.- Ordenar, como consecuencia de lo anterior, que el demandante tiene derecho a conservar la ocupación o posesión de la casa de habitación y del terreno hasta tanto la propietaria le cancele el valor total de los dineros que enriquecieron injustificadamente su patrimonio, como materialización del ejercicio del derecho de retención que lo protege.

QUINTA.- Condenar en las costas del proceso a la demandada.”

No obstante, la precitada transcripción, para mayor ilustración de los hechos, pretensiones y pruebas, apporto copia de la demanda impetrada y en trámite.

6) Los precitados derechos que reclama mi representado no le fueron reconocidos en la Sentencia proferida en el PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REINVICATORIO EN RECONVENCIÓN, en el que el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS** fue vencido y condenado a restituir el inmueble objeto de entrega, a pesar de haber probado plenamente que fue poseedor de buena fe, quedar acreditadas las expensas que pagó, las mejoras útiles y necesarias que efectuó al inmueble y que realizó mucho tiempo antes de contestar la demanda, lo cual hizo su apoderada de entonces, el 08 DE AGOSTO DE 2017.

Los derechos pretendidos en la demanda impetrada por mi representado en el PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL, y el derecho de retención ordenado como medida cautelar, están consagrados y garantizados por las siguientes normas del Código Civil:

ARTICULO 739. <CONSTRUCCION Y SIEMBRA EN SUELO AJENO>. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera. (El resalte es propio)

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

Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 769. <PRESUNCIÓN DE BUENA FE>. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 965. <ABONO DE EXPENSAS NECESARIA>. El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 966. <ABONO DE MEJORAS ÚTILES>. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.

El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 970. <DERECHO DE RETENCIÓN DEL POSEEDOR>. Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción.” (El resalte es propio)

El derecho de retención que le concede el código civil en su artículo 970 al poseedor condenado, al cual se le debe por concepto de expensas o mejoras y cuyo límite es el pago del saldo o la seguridad que pueda brindarle el dueño, para que sea efectuado dicho pago, le fue reconocido al señor ARMANDO MOLANO RAMOS como medida cautelar en el auto admisorio de la demanda en la que pretende dichos pagos con base en el literal c) del artículo 590 del C.G. del P.

7) Aunque el numeral 1 del artículo 309 del C. G del P. dispone rechazar de plano la oposición a la entrega formulada por la persona contra la cual produce efectos la sentencia, en este caso en particular, el funcionario comisionado y señor Juez comitente, considero respetuosamente, están en el deber legal de aceptar la oposición del señor Armando Molano Ramos y suspender la orden de entrega hasta tanto se dirima definitivamente el litigio entre él y la propietaria inscrita del inmueble, por que los derechos sustanciales referidos en el numeral anterior que legalmente le asisten a mi representado sobre el inmueble objeto de la entrega, los está reclamando y debatiendo en otro proceso judicial, en el que otro JUEZ u operador de justicia ordenó una medida cautelar legal consistente en la RETENCIÓN provisional del inmueble, que está contenida en un auto que se encuentra ejecutoriado, derechos que no pueden ser sacrificados ni sucumbir ante el procedimiento, en aplicación del principio de PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL SOBRE EL FORMAL.

En la Constitución Nacional se consagró como principio de la administración de justicia en el artículo 228, que en las actuaciones de la administración de justicia "prevalecerá el derecho sustancial", así también, el respeto por los derechos fundamentales de los ciudadanos, como las garantías al acceso a la administración de justicia y el debido proceso, lo cual implica que esta protección debe prevalecer sobre normas procesales que de ser aplicadas conducirían a la negación de los últimos y se incurriría en una de las causales específicas de procedibilidad de la acción de tutela contra providencia judicial, por exceso ritual manifiesto.

Señor Juez, aunque el ordenamiento de entrega en el proceso de la referencia a su digno cargo, es tan válido y de imperativo cumplimiento, como lo es la medida cautelar proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Palmira, y que las partes en conflicto tienen iguales derechos ante la ley, en este caso, se trata de darle prevalencia a la equidad, a tener en cuenta y aplicar los derroteros que impone a los Jueces de la Republica los artículos 11 y 12 del Código General del Proceso y especialmente garantizar los derechos fundamentales de las partes involucradas en los procesos judiciales. Además, con la suspensión de la orden de entrega del inmueble no se estarían desconociendo ni vulnerando derechos reconocidos a la señora ARIANA REINA ZAPATA, por que una vez se resuelva el proceso que cursa en su contra, podría solicitar y exigir el cumplimiento de la orden impartida por su despacho en Sentencia 019 del 09 de julio de 2019.

8) Además, de lo anterior el inmueble objeto de la diligencia, es habitado por el señor ARMANDO MOLANO RAMOS con su núcleo familiar compuesto por su esposa RUTH CONSUELO BERNAL DE MOLANO y la madre de ella, la señora MARIA ISABEL DIAZ, adulta mayor o persona de la tercera edad, que actualmente cuenta con 91 años y 6 meses aproximadamente, de vida, quien sufre de diabetes y presenta padecimientos propios de la edad y de la enfermedad, lo cual fue constatado en la diligencia, persona que tiene protección constitucional y por la Ley 1850 de 2017, debido a su situación de vulnerabilidad en la que se encuentra, y dado que el señor Molano Ramos invirtió sus ahorros de muchos años mejorando y pagando expensas del inmueble sobre el cual ejerció posesión de buena fe, con ánimo de señor y dueño, estas no le han sido pagadas por parte de la propietaria, que se encuentra pendiente que sus derechos se le reconozcan y se los paguen, en este momento, no dispone de medios económicos para propender a la familia que depende económicamente de él, una vivienda digna para su traslado inmediato y acomodamiento en las condiciones que normalmente tienen, motivo por el cual solicito la suspensión de la orden de desalojo hasta tanto se le garantice una solución definitiva de vivienda al grupo familiar y al adulto mayor, en aplicación de las innumerables sentencias de la Corte Constitucional y precedentes

judiciales vinculantes en las que otros operadores jurídicos se han pronunciado al respecto.

Por las anteriores razones de hecho y de derecho, solicito respetuosamente al señor Juez comitente, **admíta y suspenda la orden de entrega**, hasta que se resuelva definitivamente el PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL Demandante: ARMANDO MOLANO RAMOS, Demandada: ADRIANA REINA ZAPATA con Radicación No. 765204003007-2020-00059-00 que se está tramitando en el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V), librando la respectiva comunicación a dicho proceso para los fines pertinentes, si lo considera necesario. O en su defecto, por las razones expuestas y solicitadas en el numeral 8 de este escrito.

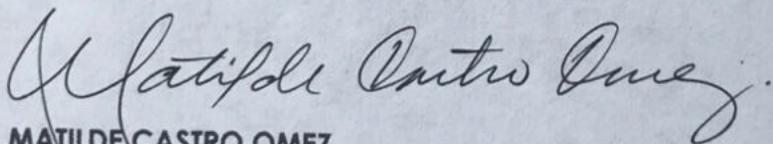
Adjunto los documentos que acreditan las razones expuestas que fundamentan esta oposición y solicitud de suspensión.

PRUEBAS:

Adjunto los siguientes documentos para que se tengan como prueba de las razones expuestas en este escrito como sustento de mi petición:

- 1) Copia autentica del Auto Interlocutorio No. 0163 del 28 de febrero de 2020 proferido por el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V).
- 2) Reproducción de la demanda del PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL en contra de la señora ADRIANA REINA ZAPATA con la cual se dio inicio al Proceso con Radicación No. 765204003007-2020-00059-00 ante el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V).
- 3) Copia del Auto Interlocutorio No. 0206 del 11 de marzo de 2021 proferido por el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V).
- 4) Certificado de tradición del inmueble.
- 5) Copia de la Cedula de ciudadanía y Partida de Bautismo de la señora MARIA ISABEL DIAZ.
- 6) Copia del Registro Civil de Nacimiento de RUTH CONSUELO BERNAL DE MOLANO.

Atentamente:



MATILDE CASTRO OMEZ

C. C. No. 29.660.696 de Palmira

T. P. No. 37.050 del C. S. de la J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE



INTERLOCUTORIO NRO. 0163
RAC. No. 765204003007- 2020 - 0059 - 00.
VERBAL PARA RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS Y REEMBOLSO
DE PAGOS POR CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Palmira Valle, 28 de Mayo de 2020

Correspondió por reparto a este despacho judicial la presente demanda **VERBAL PARA EL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS Y REEMBOLSO DE PAGOS POR CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL**, propuesta por el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, mayor y vecino de esta ciudad de Palmira Valle, mediante apoderada judicial Dra. **MATILDE CASTRO OMEZ**, en contra de la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor y vecino de esta ciudad, y como quiera que la misma reúne los requisitos de ley, el **JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE**,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la presente demanda **VERBAL PARA EL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS Y REEMBOLSO DE PAGOS POR CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL**, propuesta por el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, en contra de la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**.

SEGUNDO: de la demanda **CORRASE TRASLADO** a la demandada señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, por el término de **VEINTE (20) DIAS**, para que la contesten.

TERCERO: PARA EFECTOS de notificar personalmente a la demandada, procédase de conformidad a lo dispuesto por los arts. 291 y 292 del C. General del Proceso.

CUARTO: DE CONFORMIDAD a lo dispuesto por el artículo 590 y 591 del C. General del Proceso, procédase a la inscripción de la demanda, librese el correspondiente oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que proceda de conformidad.

QUINTO: ORDENAR que el demandante señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, de manera **PROVISIONAL** pueda retener

y permanecer en el inmueble objeto de la presente demanda ubicada en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira Valle, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 739 del C. Civil y artículo 590, literal C, del Código General del Proceso.



SEXTO: Teniendo en cuenta el escrito presentado por el demandante, mediante el que solicita se le conceda el **AMPARO DE POBREZA**, por no estar en capacidad de sufragar los gastos pertinentes al presente proceso, manifestación esta que se hace bajo la gravedad del juramento, el despacho de conformidad al artículo 151 del Código General del Proceso le **CONCEDE EL AMPARO DE POBREZA** solicitado.

SEPTIMO: TIENESE a la Dra. **MATILDE CASTRO OMEZ**, como apoderada judicial del demandante, en los términos y para los fines del memorial poder conferido.

NOTIFIQUESE

LA JUEZA,

[Handwritten signature]
ANA RITA GOMEZ CORRALES

DTE: ARMANDO MOLANO RAMOS
DDO: ADRIANA REINA ZAPATA
ACD.

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL
MUNICIPAL PALMIRA - VALLE

SECRETARÍA

Palmira (Valle) 27 FEB 2020

Notificado por anotación en ESTADO
No. 021 de la misma fecha.

ARBAY CALDAS DOMINGUEZ
SECRETARIO.





REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA - VALLE

AUTENTICACION

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO SEPTIMO CIVIL
MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE

HACE CONSTAR

Que las anteriores copias son fiel reproducción mecánica del auto interlocutorio No. 0163 der febrero 26 de 2020, dictado en el proceso VERBAL PARA EL RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS Y REEMBOLSO DE PAGOS POR CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL, en donde es demandante ARMANDO MOLANO RAMOS y demandada la señora ADRIANA REINA ZAPATA, proceso con radicación 765204003007-2020-00059-00, constan en dos (02) folios útiles.
Auto que se encuentra debidamente ejecutoriado.

Palmira, marzo 11 de 2020

ARBEL CALDAS DOMINGUEZ
SECRETARIO



Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA- VALLE (REPARTO)

E. S. D.

MATILDE CASTRO OMEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali(V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira(V), Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando conforme al poder especial otorgado por el señor **ARMANDO MOLANO RAMOS**, mayor de edad, domiciliado en Palmira (V), identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira(V), me dirijo a usted respetuosamente para presentar demanda de **PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO** desde los años 2008 a 2019 respecto del inmueble urbano ubicado en la Diagonal 25ª No. T6-52 de Palmira(V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V) y, subsidiariamente, **ACCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**, en contra de la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, con base en los siguientes:

HECHOS

1.- La señora ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, compró a la Constructora JARAMILLO MORA S.A. el inmueble urbano ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira(V), lote con un área de 54.84 m2, determinado por los siguientes linderos: NORTE: En 12 metros con el lote No. 39 de la manzana N de la Urbanización Parques de la Italia; SUR: En 12 metros con el lote No. 37 de la manzana N de la Urbanización Parques de la Italia; ORIENTE: En 4,57 metros con el lote No. 15 de la manzana N de la Urbanización Parques de la Italia y OCCIDENTE: En 4,57 metros con Diagonal 25ª de la actual nomenclatura urbana de Palmira; identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V).

2.- La compraventa del inmueble de interés social se efectuó mediante la Escritura Pública No. 1.755 del 18 de julio de 2008 otorgada en la Notaria Primera de Palmira (V), actuando como compradora la señora ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, quien constituyó HIPOTECA ABIERTA en favor del BANCO DE COLOMBIA S.A. y PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor de la compradora, de la menor Catalina Sierra Reina y de los hijos que llegare a tener.

3.- Conforme consta en la precitada escritura pública, el precio del inmueble fue la suma de **\$30.359.000** y dice que fueron pagados a la vendedora así: a) \$500.000; b) \$3.035.900 correspondiente al ahorro programado; c) \$10.153.000 correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social que la

Compradora obtuvo de la Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca

COMFANDI asignado mediante acta No. 144 del 15 de febrero de 2008 y d) El

saldo de \$16.670.100 con el producto de un préstamo que aprobó y desembolsó BANCOLOMBIA S.A. a la parte vendedora, el cual fue garantizado con HIPOTECA ABIERTA en favor del Banco. Es decir, que para la fecha de adquisición de la casa lo que realmente se puede tener como “pagado” por la señora ADRIANA REINA ZAPATA totalizó \$13.688.900 Mcte.

4.- La entrega del inmueble por parte de la CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA a la señora ADRIANA REINA ZAPATA, aparece legalizada en Acta de fecha 23 de septiembre de 2008, casa que se encontraba en obra negra y con un área construida de 53.30M2, conforme con los planos aprobados por la Curaduría Urbana de Palmira y cuyas especificaciones técnicas aparecen relacionadas en el MANUAL DEL PROPIETARIO, que se adjunta y que las describe así:

“1. CIMENTACIÓN

La cimentación se compone de losas macizas de cimentación de 10 cm de espesor con reengruese de 15cm bajo los muros y apoyadas sobre un relleno en rocamuerta previamente conformado como terraza compactado al 95% del P.M con un espesor de 30 cm.

2. MUROS Y LOSAS DE ENTREPISO

El sistema diseñado para las casas corresponde a mampostería estructural en ladrillo de arcilla con perforación vertical – combinados con ladrillo farol de igual dimensión- elementos que permiten la incorporación de refuerzos verticales y fundición de grouting construyendo así las dovelas o columnetas interiores que sirven de refuerzo a los muros de las viviendas. Los muros se complementan con la fundición en sitio de losas de entrepiso en concreto reforzado utilizando formaletas de madera.

Los muros tienen un espesor de 11.5 centímetros y las losas de entrepiso 10 centímetros, con las especificaciones de concreto y refuerzos indicados en los planos de diseño, cumpliendo con un todo con las disposiciones del Decreto Ley 1400 de 1984 y actual NSR 98.

Cada vivienda tendrá muros medianeros con las casas vecinas, correspondiéndole la mitad del muro a cada propietario.

3. MUROS DE SEGUNDO PISO Y CUBIERTA DE LA VIVIENDA

Sobre las losas de entrepiso se prevé la utilización del mismo sistema de mampostería estructural del primer piso, reforzada con los verticales provenientes de los muros de primer piso más los hierros adicionales que se requieran por disposición arquitectónica, refuerzos que arrancan o nacen de la losa de entrepiso. Los muros serán confinados horizontalmente en las fachadas mediante la utilización de viga bloque, elemento de arcilla diseñados por el proveedor de ladrillo, que permite la fundición en sitio de una cinta en concreto reforzado contenida en dicho elemento. Los muros inclinados o culatas, necesarios para obtener el pendientado de la cubierta se amarran mediante la fundición de cintas en concreto reforzado de 10cm de altura por el ancho del muro.

En las cintas de amarre se embeberán los perlines metálicos, que servirán de soporte solamente a la teja de abeto cemento de la cubierta de vivienda, requiriéndose un refuerzo adicional de perlines en el caso de instalarse teja de barro por parte de los propietarios.

4. MUROS DE PATIO MEDIANEROS H=1.68 CM

Para los muros de patio intermedios y cierre de manzana, se utilizara el mismo sistema de ladrillo cerámico estructural espesor 11.5 cm con perforación vertical combinados con ladrillo farol de igual dimensión. Los muros serán confinados horizontalmente con cintas de concreto de 5 cm de altura por el ancho del muro. Estos muros de patio van apoyados sobre una viga de cimentación, diseñada solo para recibir el peso del muro.

5. ACABADOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS

El primer piso de la vivienda tendrá como acabado, el que ofrece el concreto platachado del contra piso de la cimentación.

Los muros interiores tendrán como acabado la superficie del ladrillo cerámico a la vista una cara, con pegas revitadas. La losa de entrepiso ofrece el terminado de la formaleta de madera en triplex utilizada en el sistema constructivo, superficie que permite la aplicación directa de estuco de acabado por parte de los propietarios.

El segundo piso tendrá como acabado, el que ofrece el concreto platachado de la losa de entrepiso. La cubierta en teja de asbesto cemento, no tendrá ningún tipo de cielo falso.

6. CARPINTERIA METALICA Y VENTANERIA

Las ventanas serán en aluminio natural con alfajía en el mismo material y vidrios calidad peldar nacional de 3 mm.

En el acceso de la casa se instalarán puertas metálicas calibre 22 tipo corruga vertical, con chapa tipo ABIT o similar. Los marcos para estas puertas al igual que el del baño serán del tipo zapato de 6.5 cm de ancho ene igual calibre.

7. CARPINTERIA DE MADERA

La puerta del baño será del tipo entamborada con tableros en Madeflex – sin pintura con pasador de 3.

8. INSTALACIONES ELECTRICAS INTERIORES

La totalidad de las instalaciones eléctricas se ejecutarán en tubería conduit PVC Norma Icontec, en los diámetros de tubería y calibre de conductores, exigidos por la Empresa prestadora del servicio de energía. Los accesorios tales como tableros, breakers, aparatos eléctricos y conductores, están limitados a productos manufacturados y comercialmente homologados, cumpliendo con las especificaciones del proyecto. Cada vivienda está dotada de una caja ubicada en la fachada exterior para alojar el contador, caja aterrizada a una varilla. La acometida de energía para las viviendas es área. El contador será a cargo del propietario de la vivienda así como la acometida electica desde el poste hasta el mismo.

9. INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS INTERIORES

Las instalaciones serán construidas con tuberías PVC Norma Icontec, de acuerdo en un todo al diseño y especificaciones del proyecto.

Cada vivienda está dotada de una caja localizada en el andén, donde se instalará el medidor de agua con su correspondiente llave de paso directo por parte de ACUAVIVA. Cada caja de anden tiene la manguera de derivación de la tubería principal de acueducto con su correspondiente registro de corte antifraude.

En la mencionada caja será instalado el medidor por ACUAVIVA.

El medidor será a cargo del propietario de la vivienda.

10. APARATOS SANITARIOS.

Se entregarán los correspondientes al baño del segundo piso: sanitario blanco, lavamanos de una llave, juego de incrustaciones, llave para ducha y su correspondiente regadera.

11. COCINA Y LAVADERO

Se entregará en la cocina un mesón en grano pulido de L=1.37 cm con lavaplatos en aluminio y su correspondiente grifo.

El lavadero será de 80 cm X 30 cm, prefabricado con cemento gris y grano pulido, con su correspondiente grifo, rejilla para fregadero, válvula de pozuelo de 2" y grifo.

12. ACABADO EXTERIOR

La fachada de las casas será ladrillo a la vista en el mismo formato de los muros interiores (23X33X11.50), sin tratamiento hidrófugo."

Las fotos exteriores de la casa que nos ocupa, sin modificaciones de la fachada, antejardín y demás relacionadas en esta demanda son las siguientes:

FACHADA EN LADRILLO, VENTANERIA EN ALUMINIO Y VIDRIO.



jul-13

Nomenclatura: T6 - 52



5.- La señora ADRIANA REINA ZAPATA cuando hizo la adquisición de la casa que aquí se trata, solicitó al señor ARMANDO MOLANO RAMOS que la acompañara a hacer los trámites en la CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA, y recibió de su cuñada la señora Victoria Molano Bernal (Hija del señor Molano Ramos) y su hermano el señor Diego Fernando Astudillo Zapata (Esposo de Victoria Molano Bernal), la suma de \$ 3.535.900, aproximadamente, que ellos le regalaron para que hiciera el abono y el ahorro programado.

6.- Posteriormente, en razón a que la señora Adriana estaba desempleada y era una persona que carecía de ingresos por no tener profesión ni oficio definido, acordó verbalmente con el señor ARMANDO MOLANO RAMOS, que ella le entregaba el inmueble para que él se hiciera cargo de todo lo relacionado con la casa como si fuera suya y que más adelante legalizaban la situación legal.

Conforme a lo acordado entre las partes de este proceso, una vez tuvo disposición física de la casa la señora ADRIANA REINA ZAPATA se la entregó al señor ARMANDO MOLANO RAMOS, quien desde mediados del año 2008 empezó a ejercer posesión con ánimo de señor y dueño, viviendo en ella con su esposa y suegra, con sus propios ingresos le hizo construir la obra blanca y periódicamente fue haciéndole ampliaciones, adecuaciones, reparaciones locativas y necesarias, consistentes en:

AREA	DESCRIPCIÓN
ANTEJARDIN	EXCAVACIONES A MANO
	COMPACTACION DE PISO EN TIERRA
	FUNDICION DE PISO EN CONCRETO CON MALLA
	MURETE EN LADRILLO
	REPELLO DE MURETE
	APLICACIÓN EN GRANIPLAST
	ALISTAMIENTO DE PISO
	ESTUCO RELLENO
	PISOS EN CERAMICA
	GUARDAESCOBA EN CERAMICA
	REJA DE JARDIN METÁLICA
	PINTURA DE REJA
	PUERTA DE ACCESO EN REJA H=1,3 M
	FACHADA OCCIDENTAL
FUNDICION VIGA DE CIMENTACIÓN	
MURO EN LADRILLO	
FUNDICION VIGA DINTEL	
REPELLO DE MURO EN FACHADA	
REPELLO DE MURO EN FACHADA	
APLICACIÓN DE GRANIPLAST	
APLICACIÓN DE GRANIPLAST cielo raso	
SUM. E INSTALCION DE VENTANA	
SUM. E INSTALCION DE REJA EN VENTANA	
SALA - COMEDOR	DESMONTE DE CUBIERTA
	FUNDICION DE ZAPATAS
	FUNDICIÓN DE COLUMNAS
PATIOPOSTERIOR	FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO
	FUNDICION DE LOSA EN PLACA FACIL
	ESTUCO RELLENO PARA MUROS
	ESTUCO Y PINTURA DE MUROS
	REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO
	PISOS EN CERAMICA
	ALISTAMIENTO DE PISO
	GUARDAESCOBA EN CERAMICA
	APLICACIÓN DE GRANIPLAST
	ESTUCO RELLENO
OFICIOS	FUNDICIÓN DE ZAPATA
	FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO
	FUNDICION DE LOSA EN PLACA FACIL
	TRASLADO DE LAVADERO
	ENCHAPE DE MUROS EN CERAMICA
	REPELLO DE MUROS
	CANCELACION SALIDA SANITARIA
	REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO
	FUNDICION DE CONTRAPISO
	ALISTAMIENTO DE PISO
PUNTOS ELÉCTICOS	
SUM. E INST. DE TOMAS	
SUM. E INST. DE SUICHES	
PISOS EN CERAMICA	
ACOMETIDA HIDRAULICA	
PUNTOS HIDRAULICOS	
ACOMETIDA SANTARIA	
LLAVE LAVADORA	
COCINA	PUNTOS SANITARIOS
	ESTUCO RELLENO MUROS
	APLICACIÓN DE GRANIPLAST
	PINTURA DE CIELO RASO
	DEMOLICION DE MESON COCINA
	CONTADOR A GAS
	ACOMETIDA DE GAS
	PUNTO DE GAS
	FUNDICIÓN DE ZAPATA
	FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO
SUPERFICIE DE MESÓN	
MUEBLE EN MADERA (CONGLOMERADO)INF	
ESTUFA A GAS	
HORNO A GAS	
GABINETES	
REPELLO DE MUROS	
REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO	
FUNDICION DE CONTRAPISO	
SUM. E INST. DE SUICHES	
ALISTAMIENTO DE PISO	
PISOS EN CERAMICA	
ENCHAPE DE MUROS EN CERAMICA	
CIRCULACION VERTICAL	REPELLO DE PISO ESCALERA
	ENCHAPE DE ESCALERA EN CERAMICA
	GUARDAESCOBA EN CERAMICA
	PASAMANOS EN REJA METÁLICA
	ESTUCO Y PINTURA DE MUROS
	ESTUCO RELLENO MUROS
	CIELORASO EN PANEL YESO
	ESTRUCTURA METALICA DE CUBIERTA
	TEJA EN FIBROCEMENTO
	CIELORASO EN PANEL YESO
ESTUCO Y PINTURA DE MUROS	
ESTUCO RELLENO MUROS	
ALISTAMIENTO DE PISO	
PISOS EN CERAMICA	
ALCOBA PRINCIPAL	GUARDAESCOBA EN CERAMICA
	VENTANA EN LAMINA Y VIDRIO
	REJA METÁLICA
	PUERTA DE ALCOBA EN MADERA
	CLOSETS EN MADERA
	PUNTOS ELECTRICOS
	ACOMETIDA ELECTRICA
	SALIDA TOMA
	SALIDA TV
	SUICHE
SALIDA DE LAMPARA	
CANAL EN PVC	
BAJANTE	
SALA TV	ESTUCO RELLENO MUROS
	CIELORASO EN PANEL YESO
	ESTUCO Y PINTURA DE MUROS
	ALISTAMIENTO DE PISO
	PISOS EN CERAMICA
	GUARDAESCOBA EN CERAMICA
	PUERTA DE ALCOBA EN MADERA
	SALIDA LAMPARA
	ESTUCO RELLENO MUROS
	CIELORASO EN PANEL YESO
ESTUCO Y PINTURA DE MUROS	
ALISTAMIENTO DE PISO	
PISOS EN CERAMICA	
GUARDAESCOBA EN CERAMICA	
PUERTA METALICA FACHADA	
SALIDA LAMPARA	
REJA METÁLICA	
PISOS EN CERAMICA	
ALISTAMIENTO DE PISO	
GUARDAESCOBA EN CERAMICA	
ALISTAMIENTO DE PISO	
SALIDA LAMPARA	
REJA PASAMANOS	

BAÑO SEGUNDO PISO	ALISTAMIENTO DE PISO
	PUERTA EN MADERA
	CIELORASO EN PANEL YESO
	ENCHAPE EN CERAMICA
	PISOS EN CERAMICA
	DIVISION DE BAÑOS
	ACCESORIOS
	SANITARIO
	LAVAMANOS
	DUCHA
	CERRADURA
REJILLA DE PISO	
BAÑO SOCIAL	ALISTAMIENTO DE PISO
	PUERTA Y MARCO EN MADERA
	PUERTA DEPOSITO
	ENCHAPE EN CERAMICA
	PISOS EN CERAMICA
	REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO
	ACCESORIOS
	SANITARIO
	LAVAMANOS
	REJILLA DE PISO
	PUNTO ELECTRICO
	DEMOLICION DE MURO
	SUSPENSIÓN DE PUNTOS SANITARIOS
	SUSPENSIÓN DE PUNTOS HIDRAULICOS

Además, contrató y pago la Instalación del servicio público de gas natural Contrato No. 1346973 con gases de Occidente.

7.- El señor ARMANDO MOLANO RAMOS desde el mes de Julio de 2008 hasta el mes de Septiembre de 2019, pagó al banco, BANCOLOMBIA, la suma de **\$37.679.000** aproximadamente, por concepto de cuotas mensuales del Crédito Hipotecario que grava el inmueble de que aquí se trata, consignando mensualmente a la Cuenta de Ahorros No. 73444701061 titular ADRIANA REINA ZAPATA, de la cual se debitaban, así:

	Consignación o Registro de Operación o Recibo No.	Fecha de Pago D-M-A	Valor Pagado \$	Recibo obra en Folio PR. Pertenencia	Recibo obra en Folio PR. Reconvención
1		3/07/2008	\$ 200.000		
2		3/08/2008	\$ 200.000		
3		3/09/2008	\$ 200.000		
4		3/10/2008	\$ 200.000		
5		3/11/2008	\$ 200.000		
6	304236337	10/12/2008	\$ 200.000	97	
7		1/01/2009	\$ 200.000		
8	304128413	3/02/2009	\$ 200.000	101	
9	322626870	29/02/2009	\$ 200.000	101	
10	318686...	18/03/2009	\$ 200.000	101	
11		1/04/2009	\$ 200.000		
12		1/05/2009	\$ 200.000		
13	324737376	11/06/2009	\$ 410.000	100	
14	322626870	29/07/2009	\$ 200.000	101	
15		1/08/2009	\$ 200.000		
16		1/09/2009	\$ 200.000		

17		1/10/2009	\$ 200.000		
18		1/11/2009	\$ 200.000		
19		1/12/2009	\$ 200.000		
20		1/01/2010	\$ 200.000		
21		1/02/2010	\$ 200.000		
22		1/03/2010	\$ 200.000		
23	365043014	15/04/2010	\$ 210.000	100	
24		1/05/2010	\$ 210.000		
25		1/06/2010	\$ 210.000		
26		1/07/2010	\$ 210.000		
27	382955571	20/08/2010	\$ 210.000	98	
28	396645512	20/09/2010	\$ 210.000	98	
29	401474414	19/10/2010	\$ 210.000	98	
30	383271844	12/11/2010	\$ 210.000	91	
31		1/12/2010	\$ 210.000		
32		1/01/2011	\$ 210.000		
33	422196078	1/02/2011	\$ 210.000		28
34	417632289	2/03/2011	\$ 410.000	100	
35		19/04/2011	\$ 210.000		
36	436054903	16/05/2011	\$ 210.000	91	
37		1/06/2011	\$ 210.000		
38	435190706	4/07/2011	\$ 210.000	99	
39	435182151	17/08/2011	\$ 210.000	99	
40	458678974	21/09/2011	\$ 210.000	99	
41	449419772	21/10/2011	\$ 220.000	91	
42		1/11/2011	\$ 220.000		
43		1/12/2011	\$ 220.000		
44	468046411	17/01/2012	\$ 230.000	102	
45	486002101	28/02/2012	\$ 230.000	102	
46	486011073	9/03/2012	\$ 200.000	88	
47	494921469	20/04/2012	\$ 200.000	88	
48	488245003	15/05/2012	\$ 210.000	88	
49	508515089	12/06/2012	\$ 210.000	96	
50		1/07/2012	\$ 210.000		
51	512020888	22/08/2012	\$ 210.000	96	
52	510209544	22/09/2012	\$ 2710.000	96	
53		1/10/2012	\$ 210.000		
54		1/11/2012	\$ 210.000		
55	508891151	4/12/2012	\$ 450.000	102	
56	529266407	30/01/2013	\$ 410.000	87	
57			\$ 410.000		
58		30/03/2013	\$ 210.000		
59		1/04/2013	\$ 210.000		
60	547962383	1/05/2013	\$ 400.000	87	
61		1/06/2013	\$ 210.000		
62	563768572	29/07/2013	\$ 300.000	87	
63	571971652	12/08/2013	\$ 205.000	94	
64	578387492 y 1158119	25/09/2013	\$ 1.500.000	97	
65	563768572	1/09/2013	\$ 300.000	87	
66	563770852	9/09/2013	\$ 205.000	94	

67	506378505	8/10/2013	\$ 200.000	94	
68	555261536	9/11/2013	\$ 200.000	90	
69	570368244	4/12/2013	\$ 200.000	90	
70	570373067	8/01/2014	\$ 2.000.000	90	
71	570358242	3/02/2014	\$ 228.000	95	
72	599415402	5/03/2014	\$ 200.000	95	
73	592944649	12/03/2014	\$ 25.000	95	
74	592945923	1/04/2014	\$ 228.000	92	
75	604986013	3/05/2014	\$ 228.000	92	
76	592942637	9/06/2014	\$ 228.000	92	
77	612653926	1/07/2014	\$ 228.000	93	
78	633159375	2/08/2014	\$ 228.000	93	
79	619257630	8/09/2014	\$ 228.000	93	
80	28265	8/10/2014	\$ 230.000	28	
81	10919735	10/11/2014	\$ 228.000	83	
82	11105406	9/12/2014	\$ 230.000	82	
83		1/01/2015	\$ 230.000		
84	19979405	10/02/2015	\$ 230.000	81	
85	19970731	9/03/2015	\$ 230.000	81	
86	19976568	8/04/2015	\$ 235.000	80	
87	55103673	8/05/2015	\$ 235.000	80	
88	32104319	9/06/2015	\$ 230.000	79	
89	32104319	8/07/2015	\$ 230.000	79	
90	68626028	10/08/2015	\$ 230.000	76	
91	77076247	8/09/2015	\$ 230.000	77	
92	81807772	24/09/2015	\$ 20.000	76	
93	81811138	8/10/2015	\$ 240.000	77	
94	5891	10/11/2015	\$ 240.000	78	
95	26965826	7/12/2015	\$ 240.000	78	
96	26747567	8/01/2016	\$ 240.000	75	
97	40555291	8/02/2016	\$ 240.000	75	
98		1/03/2016	\$ 240.000		
99		1/04/2016	\$ 240.000		
100	42586521	10/05/2016	\$ 240.000	73	
101	88127767- 088128432	7/06/2016	\$ 260.000	84	
102		1/07/2016	\$ 250.000		
103		1/08/2016	\$ 250.000		
104	076686603	08/09/2016	\$ 250.000		
105	85034666	7/10/2016	\$ 250.000	84	
106	66069491	8/11/2016	\$ 240.000		
107	107812464	9/12/2016	\$ 240.000	83	
108		1/01/2017	\$ 240.000		
109	121446309	7/02/2017	\$ 240.000	89	
110	146021146	8/03/2017	\$ 240.000	74	
111	26748750	10/04/2017	\$ 240.000		29
112	160167313	9/05/2017	\$ 240.000		29
113	170161752	8/06/2017	\$ 240.000		27
114	143485828	10/07/2017	\$ 240.000		27

115	135889805	08/08/2017	\$ 240.000		27
116	136487473	08/09/2017	\$ 240.000		
117	146995299	09/10/2017	\$ 240.000		
118	185380818	14/11/2017	\$ 240.000		
119	195505998	11/12/2017	\$ 240.000		
120	194785667	09/01/2018	\$ 240.000		
121	195196053	09/02/2018	\$ 240.000		
122	202566673	8/03/2018	\$ 240.000		
123	184205871	9/04/2018	\$ 240.000		
124	193546695	8/05/2018	\$ 240.000		
125	215001003	8/06/2018	\$ 240.000		
126	218234988	9/07/2018	\$ 240.000		
127	112122431	14/08/2018	\$ 240.000		
128	226891539	11/09/2018	\$ 240.000		
129	004122	13/10/2018	\$ 240.000		
130	231122454	15/11/2018	\$ 240.000		
131	9247900494	14/12/2018	\$ 240.000		
132	9278204795	21/01/2019	\$ 240.000		
133	9277067671	19/02/2019	\$ 240.000		
134	13878	18/03/2019	\$ 240.000		
135	9293343196	8/04/2019	\$ 240.000		
136	9293348689	8/05/2019	\$ 240.000		
137	9275142117	10/06/2019	\$ 240.000		
138	061089	05/07/2019	\$ 240.000		
139	9313777587	08/08/2019	\$ 240.000		
140	070710	12/09/2019	\$ 240.000		
143	TOTAL PAGADO		\$ 37.679.000		

8.- Además, el señor ARMANDO MOLANO RAMOS pagó al Municipio de Palmira (V) el Impuesto Predial y Complementario del inmueble causados desde el año 2009 hasta el año 2019, los cuales fueron ajustados en las siguientes facturas, unas que anexo y otras que obran en el Proceso de Pertinencia cuyo expediente se adjunta, como consta en la siguiente relación:

AÑO	No. FACTURA	FECHA DE PAGO	VALOR PAGADO \$	Recibo obra en Folio PR. Pertinencia
2009 a 2010	1023087877	2010-06-25	75.476	
2010	1023087877	2010-06-25	9.603	
2011	1113800427	2011-03-24	38.091	
2012	000637276	2012-12-04	45.357	55
2013	000811072	2013-04-02	113.494	59
2014	001892737	2014-03-05	112.015	58
2015	1001258095	2015-03-17	111.119	56
2016	1002490935	2016-06-28	129.964	57
2017	1002975975	2017-03-10	144.976	61
2018	1004334894	2018-03-26	149.329	
2019	1005689433	2019-05-24	145.104	
TOTAL APAGADO			\$ 1.074.528	

9.- En razón a que a principios del año 2017, la señora Adriana Reina Zapata se negó a hacerle traspaso de propiedad mediante escritura pública del inmueble objeto de este proceso, incumpliendo lo acordado inicialmente, el señor Armando Molano Ramos, pretendió legalizar su calidad de Poseedor, presentando el 24 de marzo del año 2017, a través de apoderada judicial, una demanda de PROCESO VERBAL ESPECIAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO contra la señora ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, sobre el inmueble urbano de que aquí se trata, proceso que se tramitó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira(V), con radicado número 76-520-40-03-005-2017-00092-00.

Al ser notificada la señora Adriana Reina Zapata del auto Admisorio de la demanda, ella la contestó y a su vez, aduciendo su derecho y calidad de propietaria inscrita del inmueble reconvino al señor Molano Ramos en **Demanda REINVINDICATORIA**, pretendiendo recobrar la posesión sobre el mismo.

En la contestación de la demanda de Pertenencia, en las excepciones de mérito presentadas, en el interrogatorio de parte, la demandada ADRIANA REINA ZAPATA, aceptó, confesó, ser concedora de la construcción de las mejoras efectuadas por parte del señor Armando Ramos Molano en la casa objeto de litigio, también, de los pagos del crédito hipotecario al Bancolombia y al Municipio de Palmira del impuesto predial unificado.

El Juez Quinto Civil Municipal de Palmira(V) previo agotamiento de las etapas legales en audiencia de instrucción y juzgamiento en las consideraciones reconoció que el demandante era poseedor del bien inmueble objeto del proceso, que ejerció actos de señor y dueño sobre el inmueble desde el 18 de Julio de 2008 como se dijo en la demanda, que lo habitó, que construyó mejoras con su propio peculio, que pagó los impuestos de predial y el crédito hipotecario al Bancolombia, todo lo cual encontró probado documental, testimonial y por medio de la inspección judicial practicada, dándose solo dos de los tres requisitos establecidos para declarar su favor la pertenencia por prescripción adquisitiva del dominio, como son: a) La intención o voluntad de poseer y b) El corpus o bien que es objeto de posesión, **pero que no se probó el tercer requisito** qué sería C) El transcurso del tiempo en el cual se debe ejercer la posesión, porque a esa fecha solo habían transcurrido 8 años y no los diez años que exigen las normas de la prescripción adquisitiva del dominio determinada en los artículos 2512, siguientes y concordantes del Código Civil Colombiano, que fueron las normas que tuvieron en cuenta y aplicaron en el proceso, por lo que dictó la Sentencia No.019 del día 09 de julio del año 2019, exponiendo en su parte resolutive, entre otras: "**PRIMERO: DENEGAR las pretensiones incoadas en la demanda principal. SEGUNDO: ORDENAR al señor ARMANDO MOLANO RAMOS, RESTITUIR a la señora ADRIANA REINA ZAPATA, el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52, Urbanización Parques de la Italia de Palmira, identificado con la M. II.P No. 378-152926 de esta ciudad, para lo cual se le concede un término de DIEZ(10)días y, de no hacerlo en forma voluntaria, así se hará saber al Despacho en aras de comisionar a la autoridad competente para ello.**" Decisión que fue apelada por la apoderada judicial del demandante y el recurso fue concedido en el efecto

suspensivo.

Correspondió conocer de la impugnación al JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA(V), quien en la Audiencia de sustentación y fallo llevada a cabo el 10 de Septiembre de 2019, profirió la Sentencia 005 -2019 en la que resolvió, entre otras: "**Primero. Confirmar en todas sus partes el fallo preferido, la sentencia No. 19 del 9 de julio de 2019, por el Juzgado Quinto Civil Municipal dentro del trámite verbal de declaración de pertenencia, en donde aparece como demandante ARMANDO MOLANO RAMOS y demandada ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.**"

Aunque por petición del apoderado de la demandada se ordenó llevar a cabo la diligencia de entrega del inmueble objeto del litigio y se libró el respectivo Despacho Comisorio, hasta la fecha de presentación de esta demanda, esta no se ha practicado.

No obstante, que mediante la Sentencia de primera instancia proferida por Juzgado 5 Civil Municipal, **dada la prosperidad de las pretensiones de la demanda REINVINDICATORIA en favor de la señora Adriana Reina Zapata, no se hizo ningún pronunciamiento sobre las prestaciones mutuas, incluidas las mejoras y pagos efectuados por el señor Armando Molano Ramos**, que fueron probados en el proceso, ni sobre la liquidación de las mismas.

10.- Importante es anotar Señor Juez, que conforme obra en el proceso de pertenencia y su respectiva acción reivindicatoria de dominio, prueba trasladada que se adjunta, se pudo establecer que el Juez Quinto Civil Municipal de Palmira Valle, al momento de proferir la sentencia No. 019 del día 09 de julio de 2019, en los minutos 2:14 y 2:18 manifestó que mi representado si ejerció el animo de señor y dueño de la propiedad, que en virtud de esta misma acción realizo las respectivas mejoras, situación la cual determina el operador judicial dentro de la decisión de la siguiente manera "*No se discute que haya sido la persona (refiriéndose al Señor Armando Molano), quien hizo las mejoras, pago los impuestos, servicios públicos, que le hubiera pagado al Señor Uriel Larraondo para llevar a cabo estas mejoras, y que hubiere habitado la casa desde el año 2008*".

Conforme lo anterior, su Señoría quedó probado en el proceso de pertenencia y reivindicatorio, que se adelantó con la citación y audiencia de la aquí demandada, que fue el señor ARMANDO MOLANO RAMOS quien plantó o edificó las mejoras, y que por lo tanto con base en ellas, acrecentó ostensiblemente el valor comercial del inmueble de propiedad de la demandada.

11.- Según dictamen de la Arquitecta y Perito evaluadora BETSABE COLLAZOS PINO, las mejoras necesarias y locativas plantadas en el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52, Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), fueron las siguientes, que valoró a diciembre de 2019 en un total de CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$56.748.189) MCTE y determinó así:

CÓD.	REGISTRO FOTOGRAFICO	AREA	DESCRIPCIÓN	INFORMACION MÉTRICA (UNIDAD DE MEDIDA= METRO)						VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL POR ESPACIO	ESTADO				
				FRENTE	FONDO	ALTURA	AREA	PERIMETRO	CANT.				UN	BUENO	REG.	MALO	
1		ANTEJARDIN	EXCAVACIONES A MANO	4.5	2	0.2	1.80			M3	\$ 20.658	\$ 37.184		X			
			COMPACTACION DE PISO EN TIERRA	4.5	2	0	9.00				M2	\$ 10.500	\$ 94.500		X		
			FUNDICION DE PISO EN CONCRETO CON MALLA	4.5	2	0.1	9.00				M2	\$ 17.328	\$ 155.952		X		
			MURETE EN LADRILLO	4.5	2	0.5			7.5		ML	\$ 21.067	\$ 158.004		X		
			REPELLO DE MURETE	4.5	2	0.5			22.71		M2	\$ 20.457	\$ 464.578		X		
			APLICACION EN GRANIPLAST	4.5	2	0.5			15.14		ML	\$ 86.746	\$ 1.313.334		X		
			ALISTAMIENTO DE PISO	4.5	2		9.00				M2	\$ 41.793	\$ 376.137	\$ 3.776.261	X		
			ESTUCO RELLENO						15.14		ML	\$ 7.885	\$ 119.379		X		
			PISOS EN CERAMICA	4.5	2		9.00				M2	\$ 45.472	\$ 409.248		X		
			GUARDAESCOBA EN CERAMICA	4.5	2				11		ML	\$ 4.930	\$ 54.230		X		
			REJA DE JARDIN METALICA	4.5	2				7.5		ML	\$ 54.196	\$ 406.470		X		
			PINTURA DE REJA						7.57		ML	\$ 13.996	\$ 105.950		X		
			PUERTA DE ACCESO EN REJA H=1.3 M			1		1.5			1 UN	\$ 81.294	\$ 81.294		X		
2		FACHADA OCCIDENTAL	DEMOLICION DE MURO DE FACHADA	2.44		2.25	5.49			M2	\$ 5.487	\$ 30.124		X			
			FUNDICION VIGA DE CIMENTACION	2.44				2.44			ML	\$ 129.667	\$ 316.387		X		
			MURO EN LADRILLO	2.44		2.25	5.49				m2	\$ 35.112	\$ 192.765		X		
			FUNDICION VIGA DINTEL					2.9			ml	\$ 22.521	\$ 65.311		X		
			REPELLO DE MURO EN FACHADA	4.5		4.7	21.15				M2	\$ 19.185	\$ 405.763		X		
			REPELLO DE MURO EN FACHADA	4.5		4.7	21.15		9		2 ML	\$ 19.185	\$ 172.665		X		
			APLICACION DE GRANIPLAST	4.5		4.7	21.15				M2	\$ 86.746	\$ 1.834.578	\$ 4.948.086	X		
			APLICACION DE GRANIPLAST cielo raso	2.25	0.45			4.5			2 ML	\$ 86.746	\$ 390.357		X		
			SUM. E INSTALACION DE VENTANA	1.5		1.85	5.55				2 M2	\$ 180.667	\$ 1.002.702		X		
			SUM. E INSTALACION DE REJA EN VENTANA	0.7		1.85		2.59			2 M2	\$ 54.196	\$ 140.368		X		
			PINTURA DE MARCO METALICO								1 UN	\$ 36.465	\$ 36.465		X		
			PINTURA DE PUERTA EN LAMINA								1 UN	\$ 55.984	\$ 55.984		X		
			MARCO Y PUERTA EN LAMINA	0.9		2.4					1 UN	\$ 304.518	\$ 304.518		X		
3		SALA - COMEDOR	DESMONTE DE CUBIERTA	4.5	3		13.5			M2	\$ 6.584	\$ 88.884		X			
			FUNDICION DE ZAPATAS	1.2	1.2	0.2			0.288	M3	\$ 566.942	\$ 163.279		X			
			FUNDICION DE COLUMNAS				2.16				ML	\$ 99.253	\$ 214.386		X		
			FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO	4.5					4.5		ML	\$ 129.667	\$ 583.502		X		
			FUNDICION DE LOSA EN PLACA FACIL	4.5	3				13.5		M2	\$ 112.626	\$ 1.520.451		X		
			ESTUCO RELLENO PARA MUROS	2.69	6	2.25	19.55				M2	\$ 7.885	\$ 154.152	\$ 5.541.947	X		
			ESTUCO Y PINTURA DE MUROS	2.69	6	2.25	19.55				M2	\$ 21.965	\$ 429.471		X		
			REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO	3.59	6		21.54				M2	\$ 20.457	\$ 440.644		X		
			PISOS EN CERAMICA	3.59	6		21.54				M2	\$ 45.472	\$ 979.467		X		
			ALISTAMIENTO DE PISO	3.59	6		21.54				M2	\$ 41.793	\$ 900.221		X		
			GUARDAESCOBA EN CERAMICA	2.69	11			13.69			ML	\$ 4.930	\$ 67.492		X		
			APLICACION DE GRANIPLAST	2.44	2.5	4.7	28.97				M2	\$ 86.746	\$ 2.512.858.13		X		
			ESTUCO RELLENO	2.44	2.5	4.7	28.97				M2	\$ 7.885	\$ 228.428.45		X		
FUNDICION DE ZAPATA	1.2	1.2	0.2	0.288				M3	\$ 566.942	\$ 163.279.30		X					
4		PATIO POSTERIOR	FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO	2.44	2.5			4.94		ML	\$ 129.667	\$ 640.555		X			
			REPELLO DE MUROS	2.44	2.5	4.7	28.97				M2	\$ 20.457	\$ 592.598.38	\$ 4.794.026	X		
			FUNDICION DE CONTRAPISO	2.44	2.5		5.75				M2	\$ 17.328	\$ 99.636.00		X		
			ALISTAMIENTO DE PISO	2.44	2.5		6.1				M2	\$ 41.793	\$ 254.937		X		
			PISOS EN CERAMICA	2.44	2.5		6.1				M2	\$ 45.472	\$ 277.379		X		
			GUARDAESCOBA EN CERAMICA	2.44	2.5			4.94			ML	\$ 4.930	\$ 24.354		X		
			EXCAVACION EN TIERRA	1.81	2.5	0.2			0.905	M3	\$ 20.658	\$ 18.695		X			
			FUNDICION DE ZAPATA	1.2	1.2	0.2			0.288	1 UN	\$ 566.942	\$ 163.279		X			
			FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO	1.81	2.5				4.31		ML	\$ 129.667	\$ 558.865		X		
			FUNDICION DE LOSA EN PLACA FACIL	1.81	2.5		4.525				M2	\$ 112.626	\$ 509.633		X		
			TRASLADO DE LAVADERO								1 GL	\$ 150.000	\$ 150.000		X		
			ENCHAPE DE MUROS EN CERAMICA	1.5	2		3				M2	\$ 42.743	\$ 128.229		X		
			REPELLO DE MUROS	1.81	2.5	2.25	13.77				M2	\$ 20.457	\$ 281.693		X		
CANCELACION SALIDA SANITARIA								2 UN	\$ 10.000	\$ 20.000		X					
REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO	1.81	2.5		4.525				M2	\$ 20.457	\$ 92.568		X					
FUNDICION DE CONTRAPISO	1.81	2.5	0.1	4.525		0.4525	m3	\$ 173.280	\$ 78.409		X						
ALISTAMIENTO DE PISO	1.81	2.5		4.525				M2	\$ 41.793	\$ 189.113		X					
5		OFICIOS	PUNTOS ELÉCTRICOS						6 U	\$ 141.689	\$ 850.134	\$ 4.355.928	X				
			SUM. E INST. DE TOMAS							4 U	\$ 15.000	\$ 60.000		X			
			SUM. E INST. DE SUICHES								2 U	\$ 141.789	\$ 283.578		X		
			PISOS EN CERAMICA	1.81	2.5		4.525				M2	\$ 45.472	\$ 205.761		X		
			ACOMETIDA HIDRAULICA								4 ML	\$ 4.297	\$ 17.188		X		
			PUNTOS HIDRAULICOS								4 UN	\$ 29.033	\$ 116.132		X		
			ACOMETIDA SANITARIA								2 ML	\$ 36.434	\$ 72.868		X		
			LLAVE LAVADORA								1 UN	\$ 82.386	\$ 82.386		X		
			PUNTOS SANITARIOS								4 UN	\$ 50.563	\$ 202.252		X		
			ESTUCO RELLENO MUROS	1.7	2.3		7.82				2 M2	\$ 7.885	\$ 15.770		X		
			APLICACION DE GRANIPLAST	1.7	2.3		7.82				2 M2	\$ 86.746	\$ 173.492		X		
			PINTURA DE CIELO RASO	1.7	2.3		3.91				M2	\$ 21.965	\$ 85.883		X		
			6		COCINA	DEMOLICION DE MESON COCINA						1 UN	\$ 50.000	\$ 50.000		X	
CONTADOR A GAS										1 UN	\$ 717.370	\$ 717.370		X			
ACOMETIDA DE GAS											9 ML	\$ 19.678	\$ 177.102		X		
PUNTO DE GAS											1 UN	\$ 22.243	\$ 22.243		X		
FUNDICION DE ZAPATA	1.2	1.2				0.2	0.288				1 M3	\$ 566.942	\$ 566.942		X		
FUNDICION DE VIGA EN CONCRETO	4.5								4.5		1 ML	\$ 129.667	\$ 583.502		X		
SUPERFICIE DE MESÓN	3								3		1 ML	\$ 163.325	\$ 489.975		X		
MUEBLE EN MADERA (CONGLOMERADO)INF	3										1 ML	\$ 193.348	\$ 580.044		X		
ESTUFA A GAS											1 UN	\$ 377.271	\$ 932.520		X		
HORNO A GAS											1 UN	\$ 591.674	\$ 591.674		X		
GABINETES	3								3		1 ML	\$ 193.348	\$ 580.044		X		
REPELLO DE MUROS	1.85	3				2.35	15.75				M2	\$ 20.457	\$ 322.095	\$ 6.880.574	X		
REPELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO	1	3					3				M2	\$ 20.457	\$ 61.371		X		
FUNDICION DE CONTRAPISO	3	0.6	0.1		0.18			ML	\$ 173.280	\$ 31.190		X					
SUM. E INST. DE SUICHES								1 U	\$ 141.789	\$ 141.789		X					
ALISTAMIENTO DE PISO	1.85	3		5.55				M2	\$ 41.793	\$ 231.951		X					
PISOS EN CERAMICA	1.85	3		5.55				M2	\$ 45.472	\$ 252.370		X					
ENCHAPE DE MUROS EN CERAMICA	1.85	3	1.8	12.06				M2	\$ 45.472	\$ 548.392		X					
7		CIRCULACION VERTICAL	REPELLO DE PISO ESCALERA	0.8	13	13		20.8		ML	\$ 20.457	\$ 425.506		X			
			ENCHAPE DE ESCALERA EN CERAMICA	0.8	13	13		20.8		ML	\$ 45.472	\$ 945.818		X			
			GUARDAESCOBA EN CERAMICA	0.26	13	13		8.76		2 ML	\$ 9.094	\$ 79.667		X			
			PASAMANOS EN REJA METALICA	2					2		1 ML	\$ 54.196	\$ 108.392	\$ 2.743.712	X		
			ESTUCO Y PINTURA DE MUROS	1.81	4	2.3	26.73				M2	\$ 21.965	\$ 587.124		X		
			ESTUCO RELLENO MUROS	1.81	4	2.3	26.73					\$ 7.885	\$ 210.735		X		
CIELORASO EN PANEL YESO	1.81	4		7.24				1 M2	\$ 53.380	\$ 386.471		X					
PAL		PAL	ESTRUCTURA METALICA DE CUBIERTA	3.3	4.35		16.18			M2	\$ 35.241	\$ 570.023.18		X			
			TEJA EN FIBROCE														

8		ALCOBA PRINCI	GUARDAESCOBA EN CERAMICA	4,7	5,65			20,7	2 ML	\$ 9.094	\$ 188.246		X			
			VENTANA EN LAMINA Y VIDRIO	1,5	1,8		2,7			1 M2	\$ 180.667	\$ 487.801		X		
			REJA METALICA	0,7	1,8		1,26			1 M2	\$ 54.196	\$ 68.287		X		
			PUERTA DE ALCOBA EN MADERA							1 UN	\$ 234.685	\$ 234.685		X		
			CLOSETS EN MADERA	3,3	2,3		7,59			M2	\$ 440.000	\$ 3.339.600		X		
			PUNTOS ELECTRICOS							5 UN	\$ 141.689	\$ 708.445		X		
			ACOMETIDA ELECTRICA	10						10 ML	\$ 112.385	\$ 1.123.850		X		
			SALIDA TOMA	0						2 UN	\$ 141.689	\$ 283.378		X		
			SALIDA TV							1 UN	\$ 119.751	\$ 119.751		X		
			SUICHE							2 UN	\$ 141.789	\$ 283.578		X		
SALIDA DE LAMPARA							2 UN	\$ 53.751	\$ 107.502		X					
CANAL EN PVC	4,35				4,35			ML	\$ 68.880	\$ 299.628		X				
BAIANTE	6				6			ML	\$ 36.054	\$ 216.324		X				
9			ESTUCO RELLENO MUROS	2,57	2,37	2,3	20,42		M2	\$ 7.885	\$ 161.012		X			
			CIELORASO EN PANEL YESO	2,57	2,37		6,09			M2	\$ 53.380	\$ 325.132		X		
			ESTUCO Y PINTURA DE MUROS	2,57	2,37	2,3	20,42			M2	\$ 21.965	\$ 448.613		X		
			ALISTAMIENTO DE PISO	2,57	2,37		6,09			M2	\$ 41.793	\$ 254.557		X		
			PISOS EN CERAMICA	2,57	2,37		6,09			M2	\$ 45.472	\$ 276.324		X		
			GUARDAESCOBA EN CERAMICA	2,57	2,37			8,88		ML	\$ 9.094	\$ 80.755		X		
			PUERTA DE ALCOBA EN MADERA							1 UN	\$ 234.685	\$ 234.685		X		
SALIDA LAMPARA							1 UN	\$ 53.751	\$ 53.751		X					
10		SALA TV	ESTUCO RELLENO MUROS	2,96	2,53	2,3	19,4		M2	\$ 7.885	\$ 153.245,0		X			
			CIELORASO EN PANEL YESO	2,96	2,53		7,49			M2	\$ 53.380	\$ 399.752,1		X		
			ESTUCO Y PINTURA DE MUROS	2,96	2,53	2,3	19,44			M2	\$ 21.965	\$ 426.889,8		X		
			ALISTAMIENTO DE PISO	2,96	2,53		7,49				\$ 41.793	\$ 312.979,4		X		
			PISOS EN CERAMICA	2,96	2,53		10,98			2 M2	\$ 45.472	\$ 499.282,6		X		
			GUARDAESCOBA EN CERAMICA	2,57	2,37			8,88		ML	\$ 9.094	\$ 80.755		X		
			PUERTA METALICA FACHADA	2,53	2,34		5,92			1 M2	\$ 180.667	\$ 1.069.584,77		X		
			SALIDA LAMPARA							1 UN	\$ 53.751	\$ 53.751		X		
			REJA METALICA	2,53			2,53			1 ML	\$ 54.196	\$ 137.116		X		
			PISOS EN CERAMICA	0,8	3,43		2,74			M2	\$ 45.472	\$ 148.713,82		X		
ALISTAMIENTO DE PISO	0,8	3,43		2,74			M2	\$ 41.793	\$ 114.679,99		X					
GUARDAESCOBA EN CERAMICA		3,43			6,86		2 ML	\$ 9.094	\$ 62.385		X					
ALISTAMIENTO DE PISO				2,74			M2	\$ 41.793	\$ 114.513		X					
SALIDA LAMPARA							1 UN	\$ 53.751	\$ 53.751		X					
REJA PASAMANOS	2,58			2,58			ML	\$ 54.196	\$ 139.826		X					
ALISTAMIENTO DE PISO	1,62	1,33	2,3	2,15			M2	\$ 41.793	\$ 90.047,20		X					
PUERTA EN MADERA							1 U	\$ 234.685	\$ 234.685		X					
CIELORASO EN PANEL YESO	1,62	1,33		2,15			M2	\$ 53.380	\$ 115.012,55		X					
ENCHAPE EN CERAMICA	1,62	1,33	2,3	11,57			M2	\$ 45.472	\$ 526.111,04		X					
PISOS EN CERAMICA	1,62	1,33	2,3	2,15			M2	\$ 45.472	\$ 97.973,97		X					
DIVISION DE BAÑOS	1	0,7	0		1,7		ML	\$ 371.024	\$ 630.741		X					
ACCESORIOS							1 UN	\$ 70.160	\$ 70.160		X					
SANITARIO							1 UN	\$ 312.607	\$ 312.607		X					
LAVAMANOS							1 UN	\$ 222.843	\$ 222.843		X					
DUCHA							1 UN	\$ 144.221	\$ 144.221		X					
CERRADURA							1 UN	\$ 26.783	\$ 26.783		X					
REJILLA DE PISO							1 UN	\$ 5.000	\$ 5.000		X					
ALISTAMIENTO DE PISO	0,65	1,3	1,8	0,85			M2	\$ 41.793	\$ 35.315,09		X					
PUERTA Y MARCO EN MADERA							1 UN	\$ 234.685	\$ 234.685		X					
PUERTA DEPOSITO							1 UN	\$ 117.343	\$ 117.343		X					
ENCHAPE EN CERAMICA	6,65	1,3	1,8	26,62			M2	\$ 45.472	\$ 1.210.465		X					
PISOS EN CERAMICA	0,65	1,3		0,85			M2	\$ 45.472	\$ 38.424		X					
REFELLO DE CIELO RASO EN LOSA DE ENTREPISO	0,65	1,3	0	0,845			M2	\$ 20.457	\$ 17.286		X					
ACCESORIOS							1 J	\$ 38.708	\$ 38.708		X					
SANITARIO							1 UN	\$ 312.607	\$ 312.607		X					
LAVAMANOS							1 UN	\$ 222.843	\$ 222.843		X					
REJILLA DE PISO							1 UN	\$ 5.000	\$ 5.000		X					
PUNTO ELECTRICO							1 UN	\$ 141.689	\$ 141.689		X					
DEMOLICION DE MURO	2	2,3		4,6			M2	\$ 5.487	\$ 25.240		X					
SUSPENSION DE PUNTOS SANITARIOS							3 UN	\$ 10.000	\$ 30.000		X					
SUSPENSION DE PUNTOS HIDRAULICOS							3 UN	\$ 5.000	\$ 15.000		X					

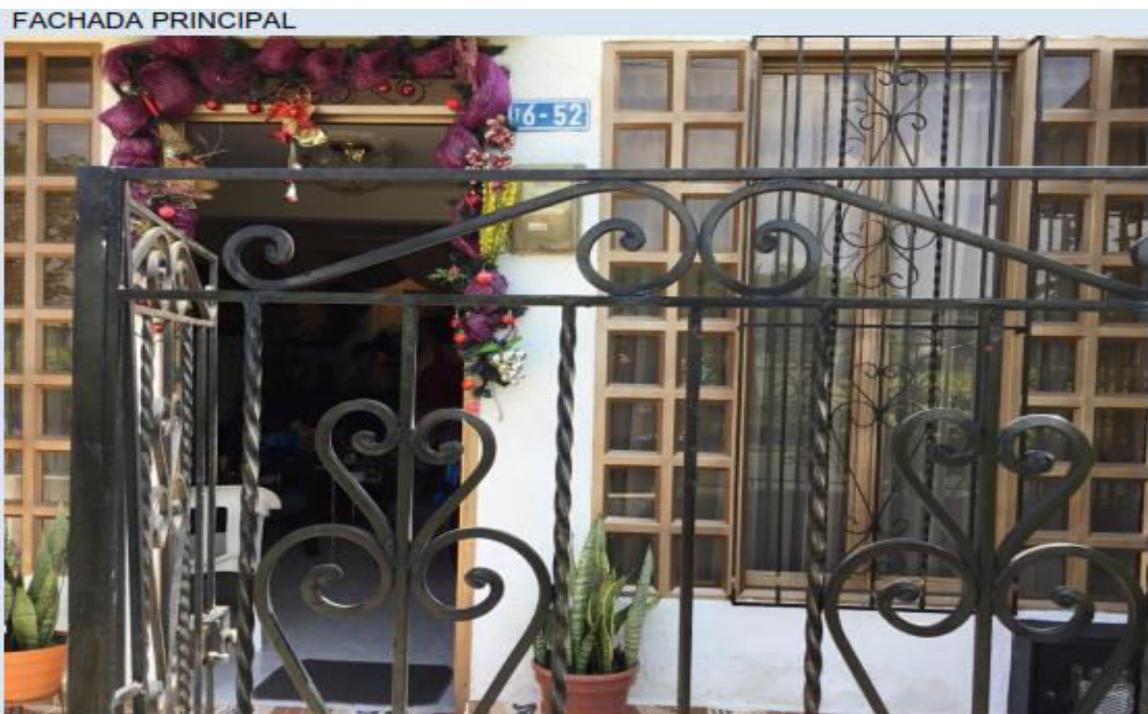
COSTO DIRECTO TOTAL DE OBRAS EJECUTADAS (VALOR AÑO 2019) \$ 56.748.189

LOS VALORES DE COSTO DIRECTO TOMADOS PARA LA ELABORACION DEL PRESUPUESTO DE OBRA DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR UBICADA EN LA DIAGONAL 25A # T6 - 52, EN LA CIUDAD DE PALMIRA, SE TOMARON DE LA REVISTA CONSTRUDATA SEPTIEMBRE A NOVIEMBRE DE 2019- TOMO 192.

También dictaminó la Perito Avaluadora que el inmueble adquirido el 18 de julio de 2008 en \$ 30.359.000 con las especificaciones técnicas relacionadas en el hecho 4 de esta demanda, con las mejoras, ampliaciones y adecuaciones a diciembre de 2019 tiene actualmente un valor comercial de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000) Mcte.:**

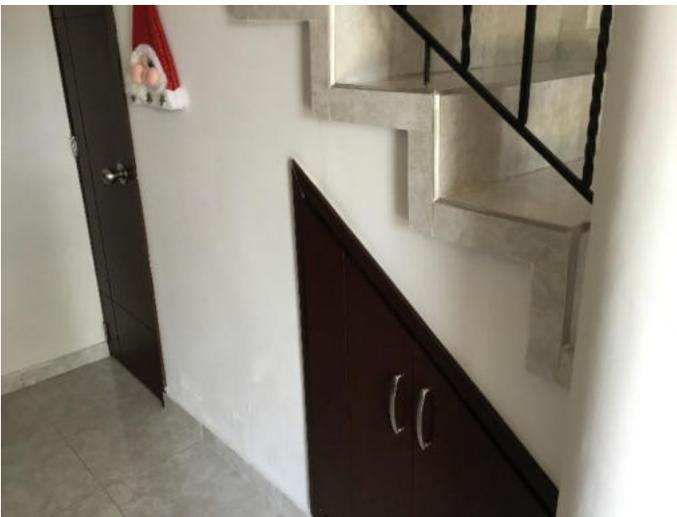
AVALUO No. :	100		
SOLICITANTE :	ARMANDO MOLANO RAMOS		
PROPIETARIO :	ADRIANA REINA ZAPATA Y OTRO		
CIUDAD :	PALMIRA	TIPO :	RESIDENCIAL
DIRECCION :	D 25A # T6 - 52		
BARRIO :	PARQUES DE LA ITALIA		
ESTRATO/CALIFICACION USO - VER NOTA :	RESID BAJO	2	NOTARIA
ESCRITURA :	1,755	39647	1
FOLIO :	PALMIRA	378-152926	PALMIRA
No. PREDIAL :	76 520 0101 00001 08100 38 000000000 CODIGO NACIONAL		
DETALLE	VALOR	ÁREA	TOTAL
VALOR LOTE	\$ 472.149	54,8 M2	\$ 25.892.656
CONSTRUCCIONES	\$ 1.228.224	84,8 M2	\$ 104.107.344
OTROS VALORES :	NINGUNO		\$ -
VALOR COMERCIAL - FAIR VALUE		\$	130.000.000
CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE.			

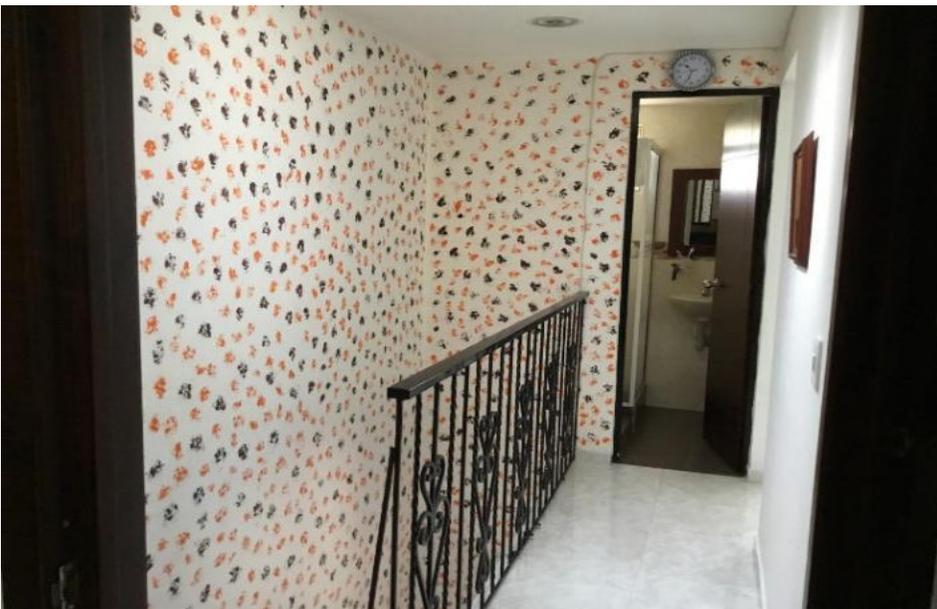
Las mejoras realizadas al bien inmueble objeto del litigio por parte del Señor ARMANDO MOLANO son las siguientes:











12.- Valida de la prosperidad de su demanda reivindicatoria que se tradujo en un fallo judicial **que ordenó restituírle el inmueble**, sin que se hubiera decidido nada sobre las prestaciones mutuas, la señora Adriana Reina Zapata en ejercicio de su condición de propietaria del inmueble de forma injusta e inequitativa pretende que el señor ARMANDO MOLANO RAMOS sea desposeído, desalojado o despojado del inmueble, para ella recobrar la posesión sobre el mismo y obtener provecho del mismo en el estado en que actualmente se encuentra, **desconociendo el derecho crediticio que el aquí demandante tiene como mejorista a que ella como propietaria del inmueble se las pague**, que le reembolse su inversión que le valorizó ostensiblemente el inmueble al precio que actualmente le fue asignado por la Perito avaluadora, conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 739 del Código Civil:

“ Artículo 739. Construcción y siembra en suelo ajeno. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.” (Lo resaltado es propio)

Ante lo anterior, la propietaria inscrita del inmueble, **estaría obteniendo un enriquecimiento indebido y sin justa causa**, porque, a cambio del que compró en obra negra, con un crédito hipotecario recién otorgado, actualmente va a recibir del señor Armando Molano Ramos:

- A) Una casa en su totalidad enlucida con obra blanca, adecuada, modificada, ampliada y reparada con mejoras locativas y necesarias, que la valorizaron.
- B) Las cuotas de la obligación hipotecaria causadas desde julio del 2008 pagadas hasta Septiembre de 2019, pagos sin los cuales el Bancolombia le hubiera tramitado el Proceso Hipotecario y hubiera hasta rematado el inmueble por la falta de pago de la obligación.
- C) A paz y Salvo por concepto de impuesto predial unificado hasta el año 2019, pagos sin los cuales el Municipio de Palmira le hubiera tramitado el Proceso Coactivo y le hubiera hasta rematado el inmueble por la falta de pago de los impuestos.

13.- El señor ARMANDO MOLANO RAMOS, sufrió un empobrecimiento y disminución de su patrimonio, porque actuando de buena fe, invirtió todos sus ahorros y patrimonio conseguidos con su trabajo propio y el de su esposa, en la construcción de la obra blanca, ampliación y adecuación de la casa de que aquí se trata, además, pagó al Bancolombia casi que la totalidad de las cuotas del crédito hipotecario y el impuesto predial y complementario al Municipio, desde el mes de julio de 2008 hasta el 12 de Septiembre de 2019 y ahora mi representado a sus Años de edad, se ve avocado a restituir la casa sin reconocimiento de ningún pago por parte de la demandada, cuando sus ingresos mensuales escasamente le alcanzan para sufragar los gastos de manutención propia, de su esposa y suegra, adultas mayores a quienes mantiene en su totalidad, no siendo justo ni equitativo que la demandada sin justificación legal o jurídica recobre el inmueble de su propiedad y se enriquezca o aumente su patrimonio a costa del empobrecimiento o disminución del patrimonio de mi representado, por lo que me otorgó poder especial para formular las siguientes:

PRETENSIONES

PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Señor(a) Juez, por los trámites dispuestos en el Código General del Proceso para el **PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO desde los años 2008 a 2019**, previa citación y audiencia de la señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, proferir sentencia en la que se hagan las siguientes o similares **DECLARACIONES Y CONDENAS:**

PRIMERA.- Que el señor ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira (V), edificó, construyó, plantó MEJORAS con su propio peculio, a ciencia y paciencia de la demandada, ADRIANA REINA ZAPATA, en el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

SEGUNDA.- Que el señor ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira (V), pagó con su propio peculio al BANCOLOMBIA S.A. las cuotas del crédito hipotecario causadas desde el mes de Julio de 2008 hasta el mes de Agosto de 2019, constituido por la propietaria sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

TERCERA.- Que el señor ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No.16.246.704 de Palmira (V), pagó con su propio peculio al MUNICIPIO DE PALMIRA(V), desde el año 2008 hasta el año 2019 el IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIO del inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

CUARTA.- Que, como consecuencia, a las anteriores declaraciones se ordene a la señora ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, en calidad de propietaria inscrita del precitado inmueble, le reconozca y pague al señor ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No.16.246.704 de Palmira (V), las siguientes sumas de dinero, a título de indemnización de perjuicios materiales por daño emergente, sumas que, de conformidad con lo previsto en el artículo 206 del C. G. P., estimo, bajo la gravedad del juramento, en:

- a) **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$56.748.189) MCTE.** o al valor que resultare probado, a título de indemnización o reintegro de lo invertido por las mejoras plantadas.
- b) **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$37.679.000) MCTE.** o el valor que resultare probado, a título de reintegro

de lo pagado al BANCOLOMBIA S.A. por las cuotas de crédito hipotecario causadas desde julio de 2008 hasta Septiembre de 2019.

- c) **UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$1.074.528) Mcte.** o el valor que resultare probado, a título de reintegro de lo pagado al MUNICIPIO DE PALMIRA (V) por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIO del predio ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

QUINTA.- Que se ordene que junto con las precitadas sumas de dinero, la demandada debe pagar la correspondiente **indexación y los intereses moratorios que se causen desde que se hicieron exigibles hasta que su pago total se realice.**

SEXTA.- Ordenar, como consecuencia de lo anterior, que el demandante tiene derecho a conservar la detentación u ocupación de la casa de habitación y del terreno hasta tanto la propietaria le cancele el valor total del crédito, como materialización del **ejercicio del derecho de retención** que lo protege.

SEPTIMA.- Condenar en las costas del proceso a la demandada.

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA:

En caso que no llegare a prosperar la precedida pretensión principal, Señor(a) Juez, por los trámites dispuestos en el Código General del Proceso para el PROCESO VERBAL **DE ACCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA**, previa citación y audiencia de la señora ADRIANA REINA ZAPATA, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, proferir sentencia en la que se hagan las siguientes o similares **DECLARACIONES Y CONDENAS:**

PRIMERA.- Que la Señora **ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No.29.658.706, *propietaria inscrita del inmueble* ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V), **enriqueció sin justa causa su patrimonio a costa del empobrecimiento y disminución del patrimonio** del señor ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira (V).

SEGUNDA. - Como consecuencia, de lo anterior, señor Juez, **condene a la señora ADRIANA REINA ZAPATA**, mayor de edad, vecina de Palmira (V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, pagar al señor ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No.16.246.704 de Palmira (V), a título de indemnización de perjuicios materiales por daño emergente, las sumas de dinero que, de conformidad con lo previsto

en el artículo 206 del C. G. P., estimo, bajo la gravedad del juramento, y ascienden a:

- a) CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$56.748.189) MCTE. o al valor que resultare probado, por concepto de las mejoras plantadas en el inmueble.
- b) TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$37.679.000) MCTE. o el valor que resultare probado, por los pagos al BANCOLOMBIA S.A. por las cuotas de crédito hipotecario causadas desde julio de 2008 hasta Septiembre de 2019.
- c) UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$1.074.528) Mcte. o el valor que resultare probado, al MUNICIPIO DE PALMIRA (V) por concepto de IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIO del predio identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000.

TERCERA.- Que se ordene que junto con las precitadas sumas de dinero, la demandada debe pagar la correspondiente **indexación y los intereses moratorios que se causen desde que se hicieron exigibles hasta que su pago total se realice.**

CUARTA.- Ordenar, como consecuencia de lo anterior, que el demandante tiene derecho a conservar la ocupación o posesión de la casa de habitación y del terreno hasta tanto la propietaria le cancele el valor total de los dineros que enriquecieron injustificadamente su patrimonio, como materialización del ejercicio del derecho de retención que lo protege.

QUINTA.- Condenar en las costas del proceso a la demandada.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Conforme lo establecido en el Artículo 206 de la Ley 1564 del año 2012, los valores establecidos dentro de la presente demanda, como pretensión de indemnización se tomaron teniendo en cuenta el dictamen que se adjunta, presentado por la perito Doctora BETSABE COLLAZOS PINO, que comprende el avalúo comercial actual del inmueble, las mejoras realizadas al bien inmueble y sus respectivos valores, el estado de cuenta que se anexa de los pagos por concepto de impuesto predial y las constancias de consignaciones y estimativo de los pagos de las cuotas del crédito hipotecario el Bancolombia a nombre de la demandada señora ADRIANA REINA ZAPATA.

Estos valores se tienen establecidos a la presentación de la referida demanda en cuanto a la pretensión principal en la suma de UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$ 1.074.528) Mcte por concepto de pagos de impuesto predial y complementario, TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$37.679.000) MCTE, por concepto de pagos al Banco Bancolombia por Crédito Hipotecario a favor de la demandada ADRIANA REINA ZAPATA, CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA

Y NUEVE PESOS (\$56.748.189) MCTE, por concepto de mejoras realizadas al bien inmueble.

Como pretensión subsidiaria se tiene establecido igualmente estos valores de UN MILLÓN SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$1.074.528) Mcte, por concepto de pagos de impuesto predial y complementario, TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS (\$37.679.000) MCTE, por concepto de pagos al Banco Bancolombia por Crédito Hipotecario a favor de la demandada ADRIANA REINA ZAPATA, o el valor que resultare probado por concepto del enriquecimiento sin justa causa de la demandada ADRIANA REINA ZAPATA en cuanto al aumento del valor comercial de la propiedad por las mejoras realizadas por el Señor ARMANDO MOLANO RAMOS y consentidas por la aquí demandada.

Así las cosas, su Señoría, los valores aquí descritos se establecen bajo el juramento estimatorio conforme la norma en cita.

MEDIDAS CAUTELARES

Solicito respetuosamente al señor(a) Juez, se permita ordenar las siguientes:

- 1) La INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA sobre el bien inmueble que a continuación relaciono, que figura registrado como de propiedad de la demandada ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706: Inmueble urbano ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), identificado con la cédula catastral No. 01-01-822-0008-000 e inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V).

Para lo cual líbrese oficio comunicando la medida cautelar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V).

- 2) Ordenar provisionalmente, que el demandante ARMANDO MOLANO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No 16.246.704 de Palmira(V), tiene derecho a RETENER y a permanecer en el inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira(V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V), hasta tanto la demandada ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, le pague el valor de las edificaciones y mejoras plantadas con su conocimiento, como materialización del ejercicio del derecho de retención y crediticio de que trata el inciso segundo del artículo 739 del Código Civil.

REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

No se agotó la conciliación extrajudicial en derecho en razón a que se está solicitando las Medidas Cautelares de que trata el parágrafo 1º. del artículo 590 del Código General del Proceso, conforme lo dispone el artículo 621 del C.G del P. que modificó el artículo 38 de la Ley 640 de 2001.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento esta demanda en las siguientes normas sustanciales, artículos 673, 739, 965, 966, 970 y demás disposiciones legales concordantes del Código Civil.

En los aspectos procesales, invoco los Artículos 1º., 2º., 18, 25, 26, 28 numeral 1, 43, 53, 54, 73 a 77, 78, 82, 83, 84, 88, 89, 151 a 158, 173, 174, 176, 184, 198, 206, 208, 217, 226, 227, 236, 243 a 245, 275, 368 a 363 a 373, 590, 621 y s.s. de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso).

PROCEDIMIENTO

Esta demanda debe tramitarse siguiendo las reglas establecidas para los Procesos DECLARATIVOS – PROCESO VERBAL, señaladas en libro tercero, Sección primera, Título I, Capítulo I, Arts. 368 a 373 y s.s. de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso).

COMPETENCIA y CUANTIA

Es usted competente señor(a) Juez, para conocer de esta demanda por ser Palmira(V) el lugar del domicilio de la demandada y por la cuantía que es de menor, la cual estimo en \$ 95.501.717 Mcte., (excede los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes sin superar los 150 SML).

PRUEBAS

Señor(a) Juez, para que sean tenidos como pruebas de los hechos que fundamentan esta demanda en la oportunidad procesal, adjunto los siguientes documentos:

1. Copia autenticada de la Escritura Pública No. 1755 del 18 de Julio de 2008 otorgada en la Notaria Primera del Círculo de Palmira (V).
2. Certificado de tradición del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria número 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.
3. MANUAL DEL PROPIETARIO entregado por la CONSTRUCTORA JARAMILLO MORA S.A.
4. Dictamen Pericial realizado por la Arquitecta BETSABE COLLAZOS PINO de la casa de habitación ubicada en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V).
5. Cuenta de Cobro y recibo de pago por valor de \$950.000 por concepto de honorarios pagados a la Perito Avaluadora.

6. Estado de Cuenta e histórico de pagos del predio objeto de este proceso expedido por el Municipio de Palmira.
7. Factura Predial No. 1023087877 por \$75.476 correspondiente al impuesto predial del 2009-1 a 2010-4, pagada el 25 de junio de 2010.
8. Factura Predial No. 1113800427 por \$ 38.091 correspondiente al impuesto predial del 2011-1 a 2011-4, pagada el 24 de marzo de 2011.
9. Factura Predial No. 1004334894 por \$149.328 correspondiente al impuesto predial del 2018-1 a 2018-4, y recibo de pago del 26 de marzo de 2018.
10. Derecho de Petición presentado al BANCOLOMBIA el 22 de enero de 2020 por el señor Armando Molano, el cual hasta la fecha de presentación de esta demanda no han dado respuesta.
11. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 076686603 por \$250.000 consignados el 2016-09-08.
12. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 1358889805 por \$240.000 consignados el 2017-08-08.
13. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 136487473 por \$240.000 consignados el 2017-09-08.
14. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 146995299 por \$240.000 consignados el 2017-10-09.
15. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 195505998 por \$240.000 consignados el 2017-12-11.
16. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 185380818 por \$240.000 consignados el 2017-11-14.
17. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 194785667 por \$240.000 consignados el 2018-01-09.
18. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 195196053 por \$240.000 consignados el 2018-02-09.
19. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 202566673 por \$240.000 consignados el 2018-03-08.
20. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 184205871 por \$240.000 consignados el 2018-04-09.
21. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 193546695 por \$240.000 consignados el 2018-05-08.
22. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 215001003 por \$240.000 consignados el 2018-06-08.

23. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 218234988 por \$240.000 consignados el 2018-07-09.
24. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 222122431 por \$240.000 consignados el 2018-08-14.
25. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 226891539 por \$240.000 consignados el 2018-09-11.
26. Constancia de Consignación al Bancolombia o Recibo No. 004122 por \$240.000 consignados el 2018-10-13.
27. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 231122454 por \$240.000 consignados el 2018-11-15.
28. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9247900494 por \$240.000 consignados el 2018-12-14.
29. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9278204795 por \$240.000 consignados el 2019-01-21.
30. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9277067671 por \$240.000 consignados el 2019-02-19.
31. Constancia de Consignación al Bancolombia a Corresponsal Bancario, recibo No. 013878 por \$240.000 consignados el 2019-03-18.
32. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9293343106 por \$240.000 consignados el 2019-04-08.
33. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9293348689 por \$240.000 consignados el 2019-05-08.
34. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9275142117 por \$240.000 consignados el 2019-06-10.
35. Constancia de Consignación al Bancolombia o Recibo No. 061089 por \$240.000 consignados el 2019-07-05.
36. Constancia de Consignación al Bancolombia o Registro de Operación No. 9313777587 por \$240.000 consignados el 2019-08-08.
37. Constancia de Consignación al Bancolombia o Recibo No. 070710 por \$240.000 consignados el 2019-07-05.
38. Recibo de pago No. 1158119 por \$500.000 de fecha septiembre 25 de 2013.
39. Derecho de Petición formulado al Bancolombia por el señor Armando Molano Reina.

40. Comunicación del 23 de enero de 2020 mediante la cual el Bancolombia da respuesta al Derecho de Petición formulado por Armando Molano Reina negando la información solicitada.

PRUEBA TRASLADADA: Adjunto copia autentica del expediente que contiene las actuaciones de primera y segunda instancia surtidas hasta la presentación de esta demanda en el PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA – Y REIVINDICATORIO en reconvencción, radicado bajo el Consecutivo No. 76-520-40-03-005-2017-00092-00, del Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira, junto con (2) CDS que contienen la diligencia de Inspección Judicial y la Audiencia Inicial y de Instrucción y Juzgamiento, el cual se tramitó con la citación y audiencia de la señora ADRIANA REINA ZAPATA.

OFICIOS: Solicito al señor Juez, que en razón a que el Bancolombia no atendió Derecho de Petición a mi representado, aduciendo “reserva bancaria”, se permita librar comunicación al BANCOLOMBIA para que con destino a este proceso:

1. Informen si la señora ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706 es la titular de la Cuenta de Ahorros No. 73444701061.
2. Expedir un histórico de pagos del Crédito Hipotecario que tiene la señora ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706, el cual le fue otorgado para pagar parte del precio del inmueble ubicado en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira(V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V).
3. Informar el No. y saldo actual del Crédito Hipotecario de la señora ADRIANA REINA ZAPATA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.658.706.
4. Informar si las cuotas a pagar mensualmente por la obligación hipotecaria de que aquí se trata fueron debitadas de la Cuenta de Ahorros No. 73444701061.

Adjunto el Derecho de Petición formulado y la respuesta negativa del Bancolombia.

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito al señor Juez, se permita ordenar la citación de la señora ADRIANA REINA ZAPATA, demandada, a fin de interrogarla por escrito o verbalmente sobre los hechos relacionadas con la demanda y este proceso.

TESTIMONIAL: Solicito al señor Juez, se permita recepcionar declaración a las personas que a continuación relaciono sobre cada uno de los hechos que fundamentan esta demanda, en especial del conocimiento que tienen respecto a la construcción de mejoras y pagos realizados por el señor Armando Molano Ramos:

- 1) VICTORIA EUGENIA MOLANO BERNAL, identificado con la cedula de ciudadanía No. 29.663.360, quien puede citarse en la Carrera 23 No. 48-53 de Palmira (V).

- 2) RUTH CONSUELO BERNAL DE MOLANO, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.154.763, quien puede citarse en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V).
- 3) URIEL LARRAHONDO, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.320.505, quien puede citarse en la Carrera 44 No. 42-46 de Palmira (V).
- 4) DIEGO FERNANDO ASTUDILLO ZAPATA, identificado con la cedula de ciudadanía No. 94.456.736, quien puede citarse en la Carrera 23 No. 48-53 de Palmira (V).
- 5) CECILIA AMPARO BERNAL DIAZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 31.160.228, quien puede citarse en la Calle 5E No. 26 - 61 de Palmira (V).
- 6) MARVY SAMARA BEDOYA, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.619.664 expedida en Medellín, quien puede citarse en la Diagonal 25ª No. T6 - 20

INSPECCIÓN JUDICIAL: Solicito al señor Juez, que para la verificación de los hechos de esta demanda especialmente de las mejoras construidas, ordene la práctica de una INSPECCIÓN JUDICIAL la casa de habitación ubicada en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V), **o en su defecto, tenga en cuenta la practicada con la audiencia de la demandada ADRIANA REINA ZAPATA en el PROCESO DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA** radicado bajo el Consecutivo No. 76-520-40-03-005-2017-00092-00, tramitado en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Palmira (V), la cual obra en el expediente que se aporta como **PRUEBA TRASLADADA.**

A N E X O S

Además de los documentos relacionados como pruebas, acompaño:

- 1) El poder especial con base en el cual actúo.
- 2) Copia en físico y CD de la demanda para el archivo del juzgado.
- 3) Copia en físico de la demanda y sus anexos para ser entregada a la demandada o a quien represente sus derechos en el proceso.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

El señor ARMANDO RAMOS MOLANO las recibirá en la Diagonal 25A No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira (V). Dirección Electrónica: armandomolano16246@outlook.es

La señora ADRIANA REINA ZAPATA, las recibirá en la Carrera 36 C No. 49-46 de Palmira. Email: adri_5969@hotmail.com

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA – VALLE

INTERLOCUTORIO NRO. 0206
RAC. No. 765204003007- 2020 – 0059 - 00.
VERBAL PARA RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS Y REEMBOLSO
DE PAGOS POR CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL
MENOR CUANTIA

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL

Palmira Valle,

11 MAR. 2021

Vistos los anteriores escritos allegados al presente proceso por la demandada **ADRIANA REINA ZAPATA**, en los que solicita al despacho se le conceda **AMPARO DE POBREZA** y se le designe apoderado de la Defensoría del Pueblo o de la lista de abogados inscritos en el registro nacional de abogados, por no encontrarse en capacidad económica de sufragar los costos de un abogado que la represente en el presente proceso.

Ante lo anterior se procede a realizar un examen al proceso, observándose que la demandada fue notificada de conformidad a los artículos 291 y 292 del C. General del Proceso, realizándose la última el día 29 de enero de 2021, lo que hace que el término del traslado de veinte (20) días para dar contestación a la demanda, venzan el próximo nueve (9) de abril de esta anualidad.

En cuanto al **AMPARO DE POBREZA** solicitado por la pasiva, se tiene que de conformidad al artículo 151 del Código General del Proceso: "Se concederá el amparo de pobreza a la persona que no se halle en capacidad de atender los gastos del proceso sin menoscabo de lo necesario para su propia subsistencia y la de las personas a quienes por ley debe alimentos, salvo cuando pretenda hacer valer un derecho litigioso a título oneroso". Igualmente el artículo 152 que habla de la oportunidad, competencia y requisitos, nos dice que el amparo podrá solicitarse por el presunto demandante antes de la presentación de la demanda, o por cualquiera de las partes durante el curso del proceso. El demandante deberá afirmar bajo juramento que se encuentra en las condiciones establecidas por el artículo 151 ibídem.

Por todo lo anterior, y considerándose procedente la solicitud hecha por el incidentalista, El Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CONCEDER el AMPARO DE POBREZA solicitado por la demandada señora **ADRIANA REINA ZAPATA** por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

462

SEGUNDO: DESIGNASE como apoderado para que represente a la amparada en el presente proceso al Dr. **CHRISTIAN CAMILO ECHAVARRIA RODRIGUEZ**, quien se puede ubicar esta ciudad de Palmira Valle, celular No. 3192361314, e-mail: mundojuridicoer18@gmail.com, al que se le comunicara su designación, haciéndole saber que el cargo es de forzoso desempeño, quien deberá manifestar su aceptación o presentar prueba del motivo que justifique su rechazo, dentro de los tres (3) días siguientes a la comunicación de su designación.

TERCERO: COMO quiera que la demandada quedo notificada del auto admisorio de la demanda, el pasado 29 de enero de esta anualidad, de conformidad al artículo 292 del CGP, **SUSPENDASE** el termino de traslado para contestar la demanda, hasta que el apoderado designado, acepte el encargo hecho.

NOTIFIQUESE

LA JUEZA,

[Handwritten signature]
ANA RITA GOMEZ CORRALES
[Circular stamp: REPUBLICA COLOMBIANA, Juzgado 7º Civil Municipal de Palmira, JUEZ PALMIRA]

DTE: ARMANDO MOLANO RAMOS
DDO: ADRIANA REINA ZAPATA
ACD.

<p align="center">JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL PALMIRA - VALLE</p> <p align="center">SECRETARÍA 12 MAR 2021</p> <p>Palmira (Valle) _____</p> <p>Notificado por anotación en ESTADO No. <u>032</u> de la misma fecha.</p> <p align="center">ARBEBY CALDAS DOMÍNGUEZ SECRETARIO.</p>
--

Nro Matrícula: 378-152926

Impreso el 18 de Marzo de 2021 a las 01:45:43 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA
FECHA APERTURA: 18/10/2007 RADICACION: 2007-14932 CON: ESCRITURA DE 16/10/2007
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 765200101000010810038000000000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: 76520010110810038000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 4889 DE FECHA 28-09-2007 EN NOTARIA 3 DE CALI LOTE 38 MANZANA N-URB.PARQUES DE LA ITALIA CON AREA DE 54.84M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

01-ESC.4889 DE 28-09-2007 NOT.3 CALI REGISTRADA EL 16-10-2007. DIVISION MATERIAL A-ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL FEIDICOMISO 35352410 LA ITALIA. 02-ESC.2714 DE 04-06-2007 NOT.3 CALI REGISTRADA EL 21-06-2007 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL,DE ORIENTE CONSTRUCTORES S.A. ,A-ALIANZA FIDUCIARIA S.A. 03-ESC.1491 DE 11-06-2007 NOT.3 PALMIRA REGISTRADA EL 18-07 2002,SEGREGACION, A-CONSTRUCTORA ORIENTE S.A. 04.-ESC#1501 DEL 08-05-98.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.ACLARACION A LA ESC#4412 DEL 29-12-97.EN CUANTO A LA RAZON SOCIAL.A:CONSTRUCTORA ORIENTE.S.A 05.-ESC#4412 DEL 29-12-97.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.SEGUN RESOLUCION#180 DEL 15-12-97,ESTE PREDIO FUE INCORPORADO AL PERIMETRO URBANO DE PALMIRA(V). A:CONSTRUCTORA ORIENTE S.A. 06.-ESC#4412 DEL 29-12-97.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.COMPRAVENTA.DE:ORIENTE S.A.A:CONSTRUCTORA ORIENTE S.A. 07 -ESC#4412 DEL 29-12-97.NOT.3A DE PAL,REGISTRADA EL 14-05-98.SEGREGACION.A:ORIENTE.S.A. 08 -ESCRITURA NO.4412 DEL 29-12-97 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14-05-98. ENGLOBE. A: ORIENTE S.A. 09- ESCRITURA NO.1000 DEL 27-05-88 DE LA NOTARIA 3A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 24-06-88. APORTE. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA. HOY AGROPECUARIA HELIODORO VILLEGAS SUCESORES S.A. A: AGROPECUARIA HACIENDA EL ORIENTE S.A. 10.- ESCRITURA NO.156 DEL 31-01-79 DE LA NOTARIA 2A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14-03-79. ACLARACION TITULOS ADQUISITIVOS Y LINDEROS ESTE Y OTROS. DE: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LIMITADA. A: INGENIO PROVIDENCIA S.A. 11.- ESCRITURA NO.2597 DEL 21-12-66 DE LA NOTARIA 1A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30-12-66. APORTE. DE: VILLEGAS TASCÓN FRANCISCO. VILLEGAS TASCÓN ENRIQUE. VILLEGAS TASCÓN RODRIGO. VILLEGAS DE PRADO FLORENCIA. VILLEGAS TASCÓN MARIA PATRICIA. VILLEGAS TASCÓN DE BARNEY IRMA CECILIA. A: HELIODORO VILLEGAS SUCESORES LTDA. 12.- ESCRITURA NO.377 DEL 01-03-66 DE LA NOTARIA 1A. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 05-03-66. COMPRAVENTA. DE: LUIS EDUARDO TELLO LTDA. A: VILLEGAS TASCÓN FRANCISCO. 13.- SENTENCIA NO.148 DEL 19-11-63 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, REGISTRADA EL 15-01-64. ADJUDICACION SUCESION. DE: VILLEGAS D. HELIODORO. A: VILLEGAS TASCÓN FRANCISCO. VILLEGAS TASCÓN FLORENCIA. VILLEGAS TASCÓN RODRIGO. VILLEGAS TASCÓN RODRIGO. VILLEGAS TASCÓN PATRICIA. VILLEGAS TASCÓN IRMA CECILIA. VILLEGAS TASCÓN ENRIQUE. 14.- 04-FEB-2000 ESCRITURA 4738 DEL 28-DEC-1999 NOT.6A DE CALI(V) RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO DE: CONSTRUCTORA COLMENA S.A , A: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A , 15.- 22-DEC-1998 ESCRITURA 3822 DEL 22-OCT-1998 NOT.6A DE CALI(V) COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 491,644,872.00 DE: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A , A: CONSTRUCTORA COLMENA S.A 16.- 22-DEC-1998 ESCRITURA 3822 DEL 22-OCT-1998 NOT.6A DE CALI(V) DIVISION MATERIAL A: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A 17.- 18-JUL-2002 ESCRITURA 1491 DEL 11-JUN-2002 NOTARIA 3A DE PALMIRA (VALLE) ENGLOBE A: CONSTRUCTORA ORIENTE S.A ,

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: RURAL

Nro Matrícula: 378-152926

Impreso el 18 de Marzo de 2021 a las 01:45:43 pm

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

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

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 38 MANZANA N-URB.PARQUES DE LA ITALIA

2) DIAGONAL 25A #T6-52 CASA #38 -HOY PREDIO URBANO-

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
378-152607

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 16/10/2007 Radicación 2007-378-6-14932
DOC: ESCRITURA 4889 DEL: 28/9/2007 NOTARIA 3 DE CALI VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0924 RELOTEO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO 35352410 LA ITALIA X NIT.8300538211

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 10/3/2008 Radicación 2008-378-6-3789
DOC: ESCRITURA 6325 DEL: 14/12/2007 NOTARIA 3 DE CALI VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO LA ITALIA X NIT.8300538122
DE: JARAMILLO MORA S.A. EN CALIDAD DE PROMOTOR DEL PROYECTO FIDEICOMISO LA ITALIA NIT.8000949689
A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 16/9/2008 Radicación 2008-378-6-13562
DOC: ESCRITURA 1755 DEL: 18/7/2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 647.800
Se cancela la anotación No, 2
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - PARCIAL HIPOTECA
ABIERTA EN CUANTO ESTE PREDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909039388
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERO Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 35352410 LA ITALIA. NIT.830053812-2
X
A: JARAMILLO MORA S.A. NIT.800094968-9

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 16/9/2008 Radicación 2008-378-6-13562
DOC: ESCRITURA 1755 DEL: 18/7/2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 30.359.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO
FAMILIAR CON PROHIBICION PARA ENAJENAR 5 AÑOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO 35352410 LA ITALIA. NIT.830053812-2
A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 16/9/2008 Radicación 2008-378-6-13562
DOC: ESCRITURA 1755 DEL: 18/7/2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0204 HIPOTECA ABIERTA - SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X
A: BANCOLOMBIA S.A NIT# 8909039388

Nro Matrícula: 378-152926

Impreso el 18 de Marzo de 2021 a las 01:45:43 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 16/9/2008 Radicación 2008-378-6-13562
DOC: ESCRITURA 1755 DEL: 18/7/2008 NOTARIA 1 DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X
A: SIERRA REINA CATALINA
A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 12/4/2019 Radicación 2019-378-6-6494
DOC: OFICIO 1205 DEL: 20/3/2019 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA - EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO RAD.2019-00092-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOLANO RAMOS ARMANDO CC# 16246704
A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X
A: Y PERSONAS INDETERMINADAS

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 25/9/2019 Radicación 2019-378-6-17716
DOC: OFICIO 3426 DEL: 16/8/2019 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL - EXP.7652040030052019-00331-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 890903938
A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 17/12/2019 Radicación 2019-378-6-23330
DOC: OFICIO 4627 DEL: 14/11/2019 JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 7
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - DEMANDA RAD:2017-00092-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOLANO RAMOS ARMANDO CC# 16246704
A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 4/3/2020 Radicación 2020-378-6-4111
DOC: OFICIO 536 DEL: 26/2/2020 JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL - PARA RECONOCIMIENTO DE MEJORAS
Y REEMBOLSO (RAD.765204003007-2020-00059-00)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MOLANO RAMOS ARMANDO CC# 16246704
A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 23/11/2020 Radicación 2020-378-6-15171
DOC: OFICIO 1308 DEL: 4/6/2020 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No, 8
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO ACCION REAL ANOT.
8 RAD. 2019-00331-00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

Nro Matrícula: 378-152926

Impreso el 18 de Marzo de 2021 a las 01:45:43 pm

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

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

A: REINA ZAPATA ADRIANA CC# 29658706 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-378-3-487 Fecha: 22/5/2011

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2014-378-3-433 Fecha: 30/4/2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: 2008-378-3-827 Fecha: 28/10/2008

ENMENDADO "2" ANOTACION A CANCELAR Y "JARAMILLO MORA S.A." ENTIDAD DEUDORA VALE. ART.35 DCTO 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 88155 impreso por: 88155

TURNO: 2021-378-1-28461 FECHA: 18/3/2021

NIS: 5AJivw7Y0C+qkKAJ5LNWd7dRNieOSp7R1WHsy4ZKz4n5s72tRMh93w==

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

EXPEDIDO EN: PALMIRA



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JACKELINE BURGOS PALOMINO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO 31.235.204

DIAZ Viuda de SIERRA

APELLIDOS

MARIA ISABEL

NOMBRES

Maria Isabel Diaz

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 01-OCT-1929

ARMENIA
(QUINDIO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.50

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

15-MAY-1973 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-3107900-00955784-F-0031235204-20171120

0058521695A 1

2934665430



DIÓCESIS DE ARMENIA



No. 74440

PARROQUIA "SAN JOSÉ" DE CÓRDOBA
QUÍNDIO-COLOMBIA
NIT. 801.000.759-7
CALLE 14 # 10-35, PARQUE PRINCIPAL
Teléfono: 3146954333

PARTIDA DE BAUTISMO

LIBRO # 0001 FOLIO # 0338 PARTIDA # 0958

ISABEL DÍAS.

EN LA SANTA IGLESIA PARROQUIAL DE CÓRDOBA A SEIS DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE EL SUSCRITO BAUTIZÓ A UNA NIÑA QUE NACIÓ EL PRIMERO A QUIEN NOMBRÓ MARÍA ISABEL HIJAMATERNAL DE ANA DÍAS. ABUELOS MATERNOS JOSÉ DÍAS Y ANDREA TORREZ FUERON PADRINOS SECUNDINO MEJÍA Y GIBRADA PALACIO A QUIENES ADVERTI EL PARENTESCO Y SUS OBLIGACIONES. DOY FE: JULIO ARANGO. PBRO.....

NOTA MARGINAL: CONTRAJO MATRIMONIO EN PIJAO CON MARCO TULIO SIERRA, EL 27 DE FEBRERO DE 1947 TESTIGOS: FELIX ANTONIO GUAQUETA Y JOAQUIN DARIO MARTINEZ. DOY FE: P. N. DUQUE

Para constancia se firma en el Despacho parroquial de Córdoba (Quindío), el veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019).....

DOY FE:

Ferny Alonso Castañeda Marin

FERNEY ALONSO CASTAÑEDA MARIN, Pbro.
Párroco



DIÓCESIS DE ARMENIA
GOBIERNO ECLESIASTICO
Armenia septiembre veintinueve (29) de 2019
Certificamos que la anterior firma es auténtica del
Señor Pbro. Ferny Alonso Castañeda
Marin actual Párroco
de: San José Córdoba - Quindío
Fandria Larrea

Matilde Castro Omez

Abogada

Especialista en Derecho Comercial y Administrativo

Carrera 29 No. 31 - 41 Of. 201 Edificio La María - Palmira(V). Celulares: 321 6091882 – 315 6617598

Celular: 320 6989451 Correo Electrónico: maticastro39@hotmail.com

Señor:

JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V)

j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REINVIATORIO EN RECONVENCIÓN

DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS.

DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

RADICACIÓN No. 76520400300520170009200

MATILDE CASTRO OMEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali(V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira(V), Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico maticastro39@hotmail.com actuando como apoderada del demandante señor ARMANDO MOLANO RAMOS, en el proceso de la referencia, me dirijo a Usted respetuosamente para dentro del término legal interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO RECURSO DE APELACIÓN** contra el Auto Interlocutorio No. 1608 del 13 de septiembre de 2021, conforme a los artículos 318, 320, numeral 9 del 321 y 322 del Código General del Proceso, para que se modifiquen o revoquen las decisiones en el contenidas, respecto a las cuales manifiesto mi inconformidad, por las siguientes razones de hecho y de derecho que expongo como fundamento y sustento de estos recursos:

- 1) Dispuso el señor Juez en el auto impugnado *“RECHAZAR de plano la oposición formulada por la apoderada del demandante, de conformidad con lo dispuesto por el art. 309 numeral 1º. del C.G.P. por las razones expuestas en precedencia.”* y como consecuencia ordenó dar cumplimiento al Despacho Comisorio librado comisionando para la diligencia de entrega del inmueble.

Fundamentó la decisión única y exclusivamente en lo dispuesto en el artículo 309 numeral 1º. del C.G.P., agregando que en sede de tutela se hubieran denegado los derechos constitucionales que en ella invocó mi representado, no obstante, el Despacho no ahondó en estudio o análisis de las razones jurídicas por las que se hizo y fundamentó la OPOSICIÓN a la entrega del inmueble, por parte del señor ARMANDO MOLANO RAMOS a pesar de ser contra quien surte efectos la sentencia proferida en el proceso que nos ocupa.

Señor Juez, si bien es cierto, la sentencia proferida en el proceso de la referencia produce efectos contra mi representado y opositor a la entrega del inmueble, por lo que a priori su decisión desde el ámbito procesal podría estar ajustada a derecho, respetuosamente, insisto y considero que dadas la casuística de este proceso, y especialmente, la orden de **RETENCIÓN DEL INMUEBLE** ordenada por la Juez Séptima Civil Municipal que se le puso en conocimiento, se le acreditó con el auto admisorio de la demanda del proceso en que fue proferida la medida cautelar, que está vigente, que no puede ignorar, la verdad objetiva de los hechos expuestos como fundamentos de la oposición, merecen ser analizados, profundizados jurídicamente y no simplemente ser despachados con el rechazo de plano de la oposición, como se dispuso en el auto impugnado, **violando con su decisión al señor ARMANDO MOLANO RAMOS derechos constitucionales y fundamentales como la igualdad, el acceso efectivo a la administración de justicia, el debido proceso, y sobre todo inaplicando el principio establecido en el artículo 228 de la Constitución Nacional, al darle prevalencia a la forma y al procedimiento sobre el DERECHO SUSTANCIAL que él tiene, desconociendo la legalidad de la orden impartida por otro Juez de la República, incurriendo en la configuración de un defecto procedimental por “exceso de ritual manifiesto” como lo tiene reiteradamente señalado la Corte Constitucional.**

- 2) Conforme lo manifesté en los sustentos de la oposición a la entrega del inmueble, como consecuencia a que no se le reconocieron las mejoras, ni los pagos realizados por el demandante en el inmueble urbano ubicado en la Diagonal 25ª No. T6-52 de Palmira(V), inscrito con la Matricula Inmobiliaria No. 378-152926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira(V), en el proceso de la referencia, y que es objeto de la diligencia de entrega, el señor ARMANDO MOLANO RAMOS instauró un PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL en contra de la señora ADRIANA REINA ZAPATA, que se está tramitando en el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V) con Radicación No. 765204003007-2020-00059-00.

En el numeral QUINTO del resuelve del Auto Interlocutorio No. 0163 del 28 de febrero de 2020, mediante el cual la Juez Séptima Civil Municipal de Palmira, admitió la precitada demanda, dispuso:

"ORDENAR que el demandante ARMANDO MOLANO RAMOS, de manera PROVISIONAL pueda retener y permanecer en el inmueble objeto de la presente demanda ubicada en la Diagonal 25ª No. T6-52 Urbanización Parques de la Italia de Palmira Valle, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 739 del C. Civil y artículo 590, literal C, del Código General del Proceso."

El auto admisorio de la demanda fue notificado a la demandada, se encuentra en firme, quedó ejecutoriado por que contra él no interpuso ningún recurso la demandada y no contestó la demanda dentro del término de ley, aunque, aclaro, respecto a no haber descrito el traslado de la demanda oportunamente, se encuentran pendientes tramitar y resolver peticiones presentadas por el apoderado de la demandada, a la fecha de presentación de este escrito.

Para acreditar la firmeza del auto admisorio y vigencia de la orden de retención provisional, a la fecha, pedí se me expidiera Certificación al Juzgado Séptimo Civil Municipal, la cual allegaré cuando se me remita, no obstante, solicito al Señor Juez, hacer uso de su poder de ordenación e instrucción consagrado en el numeral 4 del artículo 43 del C.G.P. para exigir la expedición de la misma y las demás informaciones que requiera de ese proceso. Adjunto archivo PDF que contiene la petición y la constancia de envío del mensaje al correo del Juzgado 7 Civil Municipal de Palmira.

La medida cautelar provisional de RETENCIÓN ordenada sobre el inmueble objeto de la entrega, se solicitó y decretó con la finalidad de *".... la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión."* del Proceso declarativo, cuyas pretensiones se pueden verificar en el texto de la demanda y el auto que obran en el proceso que nos ocupa por que los adjunté como prueba de la oposición a la diligencia de entrega.

- 3) Señor Juez, los derechos pretendidos en la demanda impetrada por mi representado en el PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL, y la retención del inmueble objeto de la entrega, ordenada como medida cautelar por la Juez Séptima Civil Municipal de Palmira, **están consagrados y garantizados por las siguientes normas (sustantivas) del Código Civil:**

ARTICULO 739. <CONSTRUCCION Y SIEMBRA EN SUELO AJENO>. El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios. Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera. (El resalte es propio)

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

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

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 769. <PRESUNCIÓN DE BUENA FE>. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.

En todos los otros, la mala fe deberá probarse.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 965. <ABONO DE EXPENSAS NECESARIA>. El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución.

Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 966. <ABONO DE MEJORAS ÚTILES>. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

El reivindicador elegirá entre el pago de lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consisten las mejoras, o el pago de lo que en virtud de dichas mejoras valiere más la cosa en dicho tiempo.

En cuanto a las obras hechas después de contestada la demanda, el poseedor de buena fe tendrá solamente los derechos que por el inciso último de este artículo se conceden al poseedor de mala fe.

El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados.” (El resalte es propio)

“ARTICULO 970. <DERECHO DE RETENCIÓN DEL POSEEDOR>. Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción.” (El resalte es propio)

El derecho de retención que le concede el código civil en su artículo 970 al poseedor condenado, al cual se le debe por concepto de expensas o mejoras y cuyo límite es el pago del saldo o la seguridad que pueda brindarle el dueño, para que sea efectuado dicho pago, **le fue reconocido al señor ARMANDO MOLANO RAMOS como medida cautelar en el auto admisorio de la demanda en la que pretende dichos pagos con base en el literal c) del artículo 590 del C.G. del P., el cual es el pilar y sustento de la OPOSICIÓN a la entrega del inmueble.**

- 4) El Despacho, en el auto impugnado está inaplicando y desconociendo el artículo 228 de la Constitución Nacional que consagra como principio que en las actuaciones de la administración de justicia **“prevalecerá el derecho sustancial”** así:

“ARTICULO 228. *La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será*

desconcentrado y autónomo.” (Negrillas fuera de texto).

Por disposición del precitado, artículo: “...*las formas no deben convertirse en un obstáculo para la efectividad del derecho sustancial, sino que deben propender por su realización. Es decir, que las normas procesales son un medio para lograr la efectividad de los derechos subjetivos y no fines en sí mismas.*”

Con la decisión de rechazar de plano la oposición sin tener en cuenta el derecho sustancial de RETENCIÓN DEL INMUEBLE reconocido provisionalmente al opositor por otro operador judicial, está incurriendo en defecto procedimental por “**exceso de ritual manifiesto**” que según tiene dicho y reiterado la Corte Constitucional :

“.....puede entenderse, en términos generales, como el apego estricto a las reglas procesales que obstaculizan la materialización de los derechos sustanciales, la búsqueda de la verdad y la adopción de decisiones judiciales justas¹. En otras palabras, por la ciega obediencia al derecho procesal, el funcionario judicial abandona su rol como garante de la normatividad sustancial, para adoptar decisiones desproporcionadas y manifiestamente incompatibles con el ordenamiento jurídico². Bajo este supuesto, la validez de la decisión adoptada judicialmente no solo se determina por el cumplimiento estricto de las reglas procesales, sino que además depende de la protección de los derechos sustanciales³. Por ello, ha sostenido la Corte, el sistema procesal moderno no puede utilizarse como una razón válida para negar la satisfacción de tales prerrogativas, en la medida que la existencia de las reglas procesales se justifica a partir del contenido material que propenden⁴.”

También, los artículos 11 y 12 del Código General del Proceso imponen derroteros a los Jueces de la Republica y les exige especialmente garantizar los derechos reconocidos por la ley sustancial y los fundamentales de las partes involucradas en los procesos judiciales, los cuales tampoco fueron aplicados en la decisión impugnada.

“ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS PROCESALES. *Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales. El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias.* (Negrillas fuera de texto).

ARTÍCULO 12. VACÍOS Y DEFICIENCIAS DEL CÓDIGO. *Cualquier vacío en las disposiciones del presente código se llenará con las normas que regulen casos análogos. A falta de estas, el juez determinará la forma de realizar los actos procesales con observancia de los principios constitucionales y los generales del derecho procesal, procurando hacer efectivo el derecho sustancial.”* (Negrillas fuera de texto).

Los derechos fundamentales de los ciudadanos, que las normas transcritas propenden se deben defender, son a la igualdad, al acceso efectivo a la administración de justicia, al debido proceso, lo cual implica que esta protección debe prevalecer sobre normas procesales que de ser aplicadas con extremo rigor conducirían a la negación de los últimos y como lo expone en reiteradas sentencias de Tutela que cito de la Corte Constituciones se incurrió en una de las causales específicas de procedibilidad de la

(Cfr., Corte Constitucional, Sentencias T-1123 de 2002, T-950 de 2003, T-289 de 2005, T-1091 de 2008, T-091 de 2008, T-052 de 2009, T-264 de 2009, T-268 de 2010, T-429 de 2011, T-893 de 2011, T-213 de 2012, T-926 de 2014, SU-454 de 2016, SU-061 de 2018).

² Cfr., Corte Constitucional, Sentencia T-264 de 2009.

³ Cfr., Corte Constitucional, Sentencias C-131 de 2002, T-268 de 2010, SU-636 de 2015 y SU-215 de 2016.

⁴ Cfr., Corte Constitucional, Sentencias T-1306 de 2001 y T-579 de 2006.

acción de tutela contra providencia judicial, por exceso ritual manifiesto. (Artículos 13, 29, 229 y 228 de la Constitución Política).

- 5) En la Tutela impetrada por mi representado y fallada con sentencia del 8 de octubre de 2019 denegándole el amparo solicitado de violación al debido proceso, citada como uno de los argumentos de sustento de la decisión impugnada, no se trató, ni hizo referencia, ni se resolvió sobre los derechos de crédito que se están solicitando y debatiendo ante la Juez Séptima Civil Municipal de Palmira que en forma provisional está garantizando la efectividad del pago con la medida cautelar de retención del inmueble, decisión que ante el señor Juez del proceso que nos ocupa estoy pidiendo se tenga en cuenta, que se respete, admitiendo y suspendiendo la orden de entrega, hasta que se resuelvan definitivamente esos derechos en litigio. En consecuencia, no es válida la invocación o justificación de ese fallo de tutela para rechazar la oposición.

Señor Juez, en aplicación a las normas citadas, a los hechos, a los razonamientos y sustento de la oposición presentados, a las varias jurisprudencias de la Corte Constitucional citada en el pie de página, lo cual invoco como fundamentos de estos recursos, solicito respetuosamente, revocar para reponer la decisión impugnada, admitiendo la oposición y en consecuencia, disponer la suspensión de la orden de entrega del inmueble durante el tiempo que se mantenga vigente la medida cautelar proferida de retención provisional del inmueble y/o se resuelva el derecho sustancial en litigio del oponente en el PROCESO VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL instaurado por el señor ARMANDO MOLANO RAMOS en contra de la señora ADRIANA REINA ZAPATA, que se tramita en el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V) con Radicación No. 765204003007-2020-00059-00.

Atentamente:

MATILDE CASTRO OMEZ

C. C. No. 29.660.696 de Palmira

T. P. No. 37.050 del C. S. de la J.

Matilde Castro Omez

Abogada

Especialista en Derecho Comercial y Administrativo

Carrera 29 No. 31 - 41 Of. 201 Edificio La María- Palmira(V) Tels: 2732090 -321 6091882

Celular: **320 6989451** Correo Electrónico: **maticastro39@hotmail.com**

Señora:

JUEZ SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

j07cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO: VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL

DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS

DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA

RADICACIÓN: 7652040030072020005900

MATILDE CASTRO OMEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali(V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira(V), Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico maticastro39@hotmail.com actuando como apoderada del demandante en el proceso de la referencia, me dirijo a Usted respetuosamente para solicitar comedidamente se me expida **Certificación sobre la ejecutoria, firmeza del Auto Interlocutorio No. 0163 del 28 de febrero de 2020 y vigencia de la medida cautelar ordenada en el numeral QUINTO de dicha providencia**, por medio del cual fue admitida la demanda del proceso de la referencia.

La certificación la requiero para allegarla como prueba al PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REINVIATORIO EN RECONVENCIÓN. DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS. DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, que se tramita en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V) CON RADICACIÓN No. 76520400300520170009200.

Adjunto el pago del arancel judicial para la expedición de la Certificación.

La certificación puede ser enviada a mi correo electrónico y directamente al correo j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co del Juzgado 5 Civil Municipal con destino al proceso precitado.

Atentamente:

MATILDE CASTRO OMEZ

C. C. No. 29.660.696 de Palmira

T. P. No. 37.050 del C. S. de la J.



Banco Agrario de Colombia

NIT. 800.037.800- 8

10/06/2021 14:22:32 Cajero: mgonzamo

Oficina: 6940 - PALMIRA

Terminal: B6940CJ0427R Operación: 32930593

Transacción: RECAUDO DE CONVENIOS

Valor: \$7,000.00

Costo de la transacción: \$0.00

Iva del Costo: \$0.00

GMF del Costo: \$0.00

Medio de Pago: EFECTIVO

Convenio: 13476 CSJ-DERECHOS ARANCELES EMO

Ref 1: 29660696

Ref 2:

Ref 3:

Antes de retirarse de la ventanilla por favor verifique que la transacción solicitada se registró correctamente en el comprobante. Si no está de acuerdo infórmele al cajero para que la corrija. Cualquier inquietud comuníquese en Bogotá al 5948500 resto de

**SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN PROCESO VERBAL RADICACIÓN:
765204003007-2020-0059-00**

Matilde Castro Omez <maticastro39@hotmail.com>

Vie 17/09/2021 1:06 PM

Para:

- Juzgado 07 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j07cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (595 KB)

SOLICITUD CERTIFICADO PROCESO ABREVIADO RADICACIÓN No 2020-0059-00.pdf;

Señora:

JUEZ SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

j07cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO: VERBAL DE RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS y REEMBOLSO DE LO PAGADO POR EL CREDITO HIPOTECARIO E IMPUESTO PREDIAL

DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS

DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA

RADICACIÓN: 7652040030072020005900

MATILDE CASTRO OMEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali(V), identificada con la cedula de ciudadanía No. 29.660.696 de Palmira(V), Abogada inscrita con la Tarjeta Profesional No. 37.050 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico maticastro39@hotmail.com actuando como apoderada del demandante en el proceso de la referencia, me dirijo a Usted respetuosamente para solicitar comedidamente se me expida lo más pronto posible **Certificación sobre la ejecutoria, firmeza del Auto Interlocutorio No. 0163 del 28 de febrero de 2020 y vigencia de la medida cautelar ordenada en el numeral QUINTO de dicha providencia**, por medio del cual fue admitida la demanda del proceso de la referencia.

La certificación la requiero para allegarla como prueba en un recurso a interponer en el PROCESO VERBAL DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO Y REINVICATORIO EN RECONVENCIÓN. DEMANDANTE: ARMANDO MOLANO RAMOS. DEMANDADA: ADRIANA REINA ZAPATA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, que se tramita en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA(V) CON RADICACIÓN No. 76520400300520170009200.

Adjunto archivo que contiene esta solicitud y el pago del arancel judicial para la expedición de la Certificación.

La certificación puede ser enviada a mi correo electrónico o directamente al correo j05cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co del Juzgado 5 Civil Municipal con destino al proceso precitado.

Atentamente:

MATILDE CASTRO OMEZ

C. C. No. 29.660.696 de Palmira

T. P. No. 37.050 del C. S. de la J.