Señor

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE MONIQUIRÁ

E. S. D.

REF: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA - 2021-00077
DEMANDANTE: AYDA SOFIA RODRIGUEZ MEDINA.
DEMANDADO: OLGA MARINA SUAREZ

LEIDY YARLEY ARIZA LOPEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Tunja, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.049.614.973 de Tunja, abogada inscrita con Tarjeta Profesional número 332.264, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número: 40.008.505 de Moniquirá, Boyacá, de acuerdo al poder conferido que reposa en su despacho, mayores de edad y domiciliada , presento contestación a la demanda **RECONVENCION PRESENTADA POR LA DEMANDADA OLGA MARINA SUAREZ,** que cursa en su honorable despacho bajo el radicado: **2021-00077,** notificada a mi mandante vía correo electrónico al alcance del decreto 806 de 2020 el día 22 de abril de 2022, de lo cual se allega constancia del correo electrónico, para efectos de la contestación de demanda a cada uno de los acápites del libelo demandatorio, así:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, pues se menciona solamente un contrato cuando en realidad las partes celebraron dos (2) contratos, el primero fue el 28 de abril de 2015 y el segundo efectivamente en la fecha que indica el hecho, propuesto por la señora OLGA MARINA SUAREZ quien manifestó requerir mas dinero para poder proceder con el desenglobé de los apartamentos que conforman el bien inmueble, el cual nunca inicio.

SEGUNDO: ES CIERTO.

TERCERO: ES CIERTO, se utilizaron de forma explicitas tales palabras.

CUARTO: NO ES CIERTO, el señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO**, cancelo la totalidad del negocio y espero hasta el momento de su muestre que se realizara la escritura, tan es así que en propiedad y habiendo cumplido con sus obligaciones procedió a realizar mejoras como fue la instalación del gas natural en fecha 9 de diciembre de 2019, a la cual no podía oponerse la señora **OLGA MARINA SUAREZ** pues el prometiente comprador ya había cancelado la totalidad del negocio.

QUINTO: NO ME CONSTA, y deberá probarse pues se tiene conocimiento que la no aprobación del desenglobé radicaba en que la construcción del bien inmueble es contraria a la Licencia de Construcción concedida, por tanto, desde la prometida venta la señora **OLGA MARINA SUAREZ** habría actuado de mala fe.

SEXTO: PARCIALMENTE CIERTO, los dos apartamentos estaban en posesión del señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO Y BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ, posesión que fue perturbada por OLGA MARINA SUAREZ quien puso candados, despojo de la posesión de uno de los apartamentos a la señora BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ y tenia la clara intención de retirarla del otro apartamento por medio de la fuerza, por lo cual se debió iniciar querella administrativa por perturbación a la posesión ante la inspección de policía de Moniquirá, siendo este nuevamente un actuar de mala fe por parte de la prometiente vendedora.

SEPTIMO: ES CIERTO.

OCTAVO: ES CIERTO.

NOVENO: NO ES CIERTO, la forma en la que se despojo a mi mandante de la posesión del aparta estudió fue en aprovechamiento de un acuerdo en el que inicialmente habían llegado con OLGA MARINA SUAREZ, se le autorizo administrar el arriendo de dicho aparta estudio el cual estuvo arrendado a la señora CUSTODIA VEGA, de dicho canon, la demandada OLGA MARINA SUAREZ, descontaba una parte para servicios e impuesto y el excedente era entregado en vida al señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO, posteriormente dejo de girar lo correspondiente a ese canon e increpo de forma arbitraria a mi mandante afirmando que no le entregaría nada mas porque a su dicho ante la muerte del señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO, ya no estaba llamada a cumplir e incluso la invito a realizar la entrega del otro apartamento.

DECIMO: NO ME CONSTA Y DEBERA PROBARSE, mi mandante manifiesta no haber sido notificada de dichas conciliaciones a las que presuntamente ha sido convocada.

DECIMO PRIMERO: ES CIERTO, según consta en anexo.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

1. **ME OPONGO PARCIALMENTE** respecto a que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 15 de abril del 2016 entre OLGA MARINA SUAREZ, con el Señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO (Q.DE.P.), por el incumplimiento del pago total de la obligación, pactado en el contrato inicial. Debido a que el incumplimiento solo recae en cabeza de la señora OLGA MARINA SUAREZ, quien no suscribió la escritura prometida

2. **ME OPONGO,** respecto a Que se condene a la señora BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ a la restitución del bien inmueble objeto de esta demanda, las únicas condenas que se deben proferir en el proceso son en contra de la señora **OLGA MARINA SUAREZ** y la entrega del apartamento que hace parte del bien inmueble que nunca fue desenglobado, será el resultado de la **RESOLUCION DEL CONTRATO PRETENDIDA EN LA DEMANDA PRINCIPAL** pero una vez se realice la devolución de los dineros pagados por el prometiente comparador el señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO, acorde a lo pretendido en la demanda principal, con intereses de mora hasta la verificación del pago o atendiendo a la corrección monetaria.

3. **ME OPONGO PARCIALMENTE,** con respecto a que se le adjudique a los herederos determinados e indeterminados del causante JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO (Q.DE.P.) el porcentaje correspondiente a cada uno de ellos, teniendo en cuenta el pago realizado en la promesa de compraventa y a su vez aclaró que mi poderdante compro los derechos litigiosos que le corresponden sobre esta promesa de contrato, al señor EFRAIN ENRIQUE RODRIGUEZ MEDINA en un contrato de transacción. En el sentido que dicha adjudicación se debe realizar en la sucesión y no estaría llamado el señor juez a realizar adjudicaciones dentro del presente proceso.

4. **ME OPONGO,** nos atenemos a las valoraciones del Señor Juez y a quien resulte vencido en el Juicio.

EXCEPCIONES DE MERITO.

MALA FE.

De acuerdo con la sentencia C-1194 del 2008, la jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una persona correcta.

Asi la buena fe presupone la existencia de relaciones reciprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la confianza, seguridad y credibilidad que otorga la palabra dada.

La Corte ha señalado que la buena fe es un principio de que conformidad con el artículo 83 de la Carta Politica se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.

La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.

Por lo mismo que la Corte ha admitido que no se trata de un principio absoluto, también ha admitido la posibilidad de que, excepcionalmente, la ley establezca la presunción de mala fe y le atribuya los efectos que considere en cada caso.

Para el caso que nos ocupa la señora OLGA MARINA SUAREZ ha tenido claras muestras de mala fe, pues pretende indilgar un incumplimiento al señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO en aprovechamiento de su ausencia, cuando nunca estuvo llamada a cumplir pues no realizo tan siquiera el desenglobe de los apartamentos prometidos.

La manera en la que despojo a la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** del aparta estudio que le entregaron para la administración del canon de arrendamiento, con el fin de cubrir servicios e impuesto predial hasta tanto se realizara el desenglobe de los apartamentos prometidos es clara muestra de mala fe y del mismo modo puso candados al apartamento objeto del primer contrato promesa de compraventa pretendiendo impedir el acceso de forma arbitraria al apartamento a mi mandante la señora blanca Cecilia corredor Sánchez.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 79 del código general del proceso se considera que se ha actuado con temeridad o mala fe cuando se incurra en cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Cuando se observe de manera obvia la carencia de fundamentos legales en la demanda, excepción invocada, recurso interpuesto, oposición o incidente, o si sabiendo la falsedad de los hechos estos se invocan como ciertos.

- Cuando se aleguen calidades inexistentes.

- Cuando se utilice cualquier actuación procesal tal como un incidente o un recurso con fines dolosos, ilegales o fraudulentos.

- Cuando por medio de acciones u omisiones se obstruya la práctica de pruebas.

- Cuando se entorpezca por cualquier medio el desarrollo normal y expedito del proceso.

- Cuando se hagan transcripciones o citas inexactas.

Podemos ver que la señora **OLGA MARINA SUAREZ** omite de forma malintencionada la celebración de un primer contrato con el SEÑOR JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO, pues con este entregaría prueba de que el prometiente comprador era una persona que actuaba con trasparecía, que entrego su confianza y que cumplió a cabalidad con el primer contrato y que dicho cumplimiento fue el que la motivo a realizar un segundo contrato promesa de compraventa.

Que de forma incauta el señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO** confió en su palabra y se sintió confiado al haber recibido los apartamentos, al poder hacer mejoras en ellos libremente, disponer de ellos sin ninguna limitación.

Es un acto de mala fe que ahora se planteen hechos contrarios a la realidad como lo sería el incumplimiento del contrato por parte del señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO,** sin probar que la prometiente vendedora hubiese reclamado entonces para tal efecto la resolución del contrato ante el supuesto incumplimiento en vida del prometiente comprador, sino hasta el momento de su muerte y al haber sido demandada primero pretende dar un vuelco al proceso.

P R U E B A S DE LA CONTESTACION

Solicito se decreten y se practiquen las siguientes pruebas, tendientes a probar lo consignado en la presente **CONTESTACION DE DEMANDA:**

A.- DOCUMENTALES QUE SE APORTAN:

1. Primer contrato promesa de compraventa celebrado entre EL SEÑOR JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO Y LA SEÑORA OLGA MARINA SUAREZ, compra de apartamento en fecha 28 de abril de 2015. (reposa en contestación a demanda principal)

2. segundo contrato promesa de compraventa celebrado entre EL SEÑOR JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO Y LA SEÑORA OLGA MARINA SUAREZ, que comprende el apartamento inicial del primer contrato y segunda compra de una aparta estudió de fecha15 de abril de 2016. (reposa en contestación a demanda principal)

3. sentencia de DECLARACION DE UNION MARITAL DE HECHO ENTRE JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO Y CLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ (reposa en contestación a demanda principal)

3. auto de admisión de la querella policiva por perturbación a la posesión en contra de **OLGA MARINA SUAREZ.**

4. Querella administrativa por perturbación a la posesión integra y con anexos presentada para admisión ante la inspección de policía del municipio de Moniquirá.

B. - TESTIMONIALES:

Solicito señor Juez se sirva tener en cuenta los testimonios de los siguientes testigos a quienes les consta la realización del negocio y el pago total del precio pactado.

1. **JAIME VELASQUEZ** constructor del bien inmueble donde se encuentran ubicados los apartamentos prometidos en venta que jamás fueron desenglobados, de quien no se tiene correo electrónico, pero se compromete a comparecer a la audiencia desde la oficina de la suscrita al no manejar medios electrónicos, o en su defecto allegar correo de notificación antes de la diligencia.

2. **JULIO LEIVA EMBUS**, domiciliado en la dirección cra 8 # 58 – 48 barrio Santa Rita, de la ciudad de Tunja, correo: julio.le26@gmail.com colaborador en la asistencia del señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO** en vida.

3.- **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito señor Juez, se sirva ordenar la práctica del interrogatorio de parte de la demandante la señora **OLGA MARINA SUAREZ**, con el fin de que bajo la gravedad de juramento y previas las advertencias de ley absuelvan el interrogatorio todo aquello que sea objeto de la fijación de la litis.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Artículo 91 Y 61 del código general del proceso.

COMPETENCIA

Es usted competente su señoría al conocer de la demanda principal e integrar a mi mandante en el contradictorio.

A N E X O S

Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

Abogados & Asociados
Arturo López
Abogada. Leidy Ariza López.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la dirección transversal 6 #58 – 23 urbanización santa Rita de Tunja, teléfono: 3114838898., declara no tener correo electrónico y entrega en las facultades las de notificación.

OLGA MARINA SUAREZ Dirección física: Calle 26 sur # o-o8 este Bogotá, Dirección electrónica: olgasuarez917@gmail.com Teléfono: 312 4791124

AIDA SOFIA RODRIGUEZ MEDINA en la dirección: cra 6 # 6 - 66, teléfono: 3203755542 correo electrónico: aydasofi@hotmail.com

La suscrita en la secretaría del juzgado o en la carrera 9 # 18 – 36 interior 7, teléfono 3138095274 correo electrónico: abogadosyasociadoslal@gmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,

LEIDY YARLEY ARIZA LOPEZ
CC. 1049614973 de Tunja
TP. 332.264 del consejo superior de la judicatura

[illegible] GAS S.A. ESP	RECIBO DE CAJA — CONTRATO No. 03936
NOMBRE: Julio Enrique Rodriguez	C.C: 6.751.502
DIRECCION: Cll 13 D 4-186 Apt 201	FORMA DE PAGO:
TELEFONO: 3112133856 — BARRIO: Villa Paola	VR. CUOTA INICIAL: 1.051.015
ABONADO A LA FECHA:	PAGUESE HASTA: Abril / 2018 — VALOR A PAGAR: 1.051.015
AUTORIZADO:	PAGAR UNICAMENTE EN SERVIRAP

USUARIO

Saldo para pago contado

COTIZACION No. 03936

[…]NEXIÓN AL SERVICIO DE GAS NATURAL

[…] Fecha: 9 - Dic - 2017.

Apt. 202. c.c. 6. 751. 502.

Uso: R.

[…]ATURAL DOMICILIARIO: 597.731=

[…]costos de la acometida y el medidor)

b. CONSTRUCCION DE LA RED INTERNA

Instalación básica en PEALPE de 1/2" a la vista, Longitud hasta 15 m.
incluye nicho con rejilla, manguera y conexión a un gasodoméstico 571.465=

Puntos adicionales incluye L<5m: ______ x $ ______

Total Longitud adicional: 14 (m) $ 6000 /ml 84.000=

Otras adecuaciones: ______

VALOR CONSTRUCCION RED INTERNA: 678.838
(Incluye 16% de IVA sobre el 4% utilidad)

VALOR TOTAL CONEXIÓN Y CONSTRUCCION RED INTERNA (a + b): 1.301.015

PAGO CONTADO:

$ ______

(Incluye descuento)

PAGO A CREDITO:

Cuota Inicial: $ ______

No. Cuotas: ______

Cuota mensual: $ ______ 0,019

(Incluye financiación)

OBSERVACIONES: Se entrega manual del usuario.

NOTA:
1. La liquidación corresponde a las cantidades estimadas en el isométrico levantado.
2. En caso de variar las cantidades realmente construidas, el valor será reliquidado.
3. Adjuntar fotocopia de la cédula de ciudadanía del usuario
4. Si cancela a crédito, la cuota mensual será incluida en la factura del servicio.
5. Esta cotización tiene validez de treinta (30) días calendario

FIRMA DEL USUARIO

C.C.

POR LA EMPRESA

VIGILADA SUPERSERVICIOS PUBLICOS NUIR 2-68001000-14 SSP

ATENCION AL CLIENTE : CALLE 17 No. 5 - 46 TELEFONO: 7280742 MONIQUIRA

Escaneado con CamScanner

RECIBO DE CAJA | CONTRATO No 03935

NOMBRE: Julio Enrique Rodriguez	C.C 6.751.503
DIRECCION: Cll 13 # 4-186 APT 201	FORMA DE PAGO: —
TELEFONO: 3112133856	BARRIO: Villa Paola
VR CUOTA INICIAL: 479.015	
ABONADO A LA FECHA: —	PAGUESE HASTA: AB 21-2018
VALOR A PAGAR: 979.015	
AUTORIZADO:	PAGAR UNICAMENTE EN SERVIRAP

USUARIO

Saldo para pago de contado

COTIZACION No. 03935.

NEXIÓN AL SERVICIO DE GAS NATURAL

Fecha: 09-Dic-2017.
c.c. 6.751.502.
Uso: R.

ATURAL DOMICILIARIO: 597.731=

(costos de la acometida y el medidor)

b. CONSTRUCCION DE LA RED INTERNA

Instalación básica en PEALPE de 1/2" a la vista, Longitud hasta 15 m. incluye nicho con rejilla, manguera y conexión a un gasodoméstico 571.465=

Puntos adicionales incluye L<5m: — x $ —

Total Longitud adicional: 2 (m) $ 6.000 /ml 12.000=

Otras adecuaciones: —

VALOR CONSTRUCCION RED INTERNA: Cuatro
(Incluye 16% de IVA sobre el 4% utilidad)

VALOR TOTAL CONEXIÓN Y CONSTRUCCION RED INTERNA (a + b):

PAGO CONTADO:

$ _____
(Incluye descuento)

PAGO A CREDITO:

Cuota Inicial: $ _____
No. Cuotas: _____
Cuota mensual: $ _____
(Incluye financiación)

0,019

OBSERVACIONES: Se entrega manual del usuario.

NOTA:

1. La liquidación corresponde a las cantidades estimadas en el isométrico levantado.
2. En caso de variar las cantidades realmente construidas, el valor será reliquidado.
3. Adjuntar fotocopia de la cédula de ciudadanía del usuario
4. Si cancela a crédito, la cuota mensual será incluida en la factura del servicio.
5. Esta cotización tiene validez de treinta (30) días calendario

FIRMA DEL USUARIO
C.C.

POR LA EMPRESA

VIGILADA SUPERSERVICIOS PUBLICOS NUIR 2-68001000-14

ATENCION AL CLIENTE : CALLE 17 No. 5 - 46 TELEFONO: 7280742 MONIQUIRA

Escaneado con CamScanner

INSPECCIÓN DE POLICIA DE MONIQUIRÁ - BOYACÁ
Moniquirá, primero (01) de febrero de 2021.

Teniendo en cuenta la queja presentada el día veintisiete (27) de noviembre de 2020, por la doctora **LEIDY YARLEY ARIZA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.049.614.973 de Tunja, tarjeta profesional No. 332.264 del consejo superior de la judicatura, apoderada de la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.008.505 de Moniquirá, en contra de la señora **OLGA MARINA SUAREZ** ·, por perturbación a la posesión sobre los apartamentos ubicados en la calle 13 No. 14 – 186 del Municipio de Moniquirá.

De conformidad con lo expuesto, la Inspección de Policía de Moniquirá,

ORDENA

PRIMERO: Admitir la Querella Policiva por perturbación a la Posesión, instaurada por la doctora **LEIDY YARLEY ARIZA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.049.614.973 de Tunja, tarjeta profesional No. 332.264 del consejo superior de la judicatura, apoderada de la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.008.505 de Moniquirá, en contra de la señora **OLGA MARINA SUAREZ** ya que el trámite administrativo adelantado cumple los requisitos establecidos en el artículo 78 y S.S., de la Ley 1801 de 2016.

SEGUNDO: Citar para el día lunes cinco (05) de abril de 2021, a las nueve (09:00 A.M.) de la mañana, a la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.008.505 de Moniquirá, de una parte y de la otra a la señora **OLGA MARINA SUAREZ,** con el fin de llevar a cabo Audiencia de Conciliación entre las citadas partes.

TERCERO: La presente Querella Policiva por perturbación a la posesión, se adelantará de conformidad a lo dispuesto en el capítulo III, Título III de la Ley 1801 de 2016.

CUARTO: Contra la presente decisión procede el recurso de reposición y, en subsidio el de apelación ante el superior jerárquico, en los términos del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NANCY CAROLINA CASTELLANOS GAMBOA
Inspectora de Policía

Proyectó: Heidy Dayana guarín Malaver-apoyo jurídico

AUDIENCIA DE CONCILIACION DENTRO DE LA SOLICITUD DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2020.

En Moniquirá, a los Veinte (20) días del mes de Noviembre de Dos Mil Veinte (2020), siendo las once (11:00) de la mañana, la suscrita Inspectora de policía, se constituye en Audiencia Pública en el recinto de la inspección de policía para llevar acabo diligencia de Conciliación dentro de la solicitud de fecha 30 de octubre de 2020, petición realizada por la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ,** identificado con la cedula de ciudadanía No. 40.008.505 de Tunja, Representada por la doctora **LEIDY YARLEY ARIZA LOPEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.049.614.973 de Tunja y Tarjeta profesional No. 332264 del Consejo Superior de la Judicatura a quien su prohijada concedió poder amplio y suficiente para que la representada en esta audiencia de manera escrita por lo que el despacho procede a reconocer personería jurídica para que actué dentro de este proceso de acuerdo al poder conferido por su prohijada. En contra de la señora **OLGA MARINA SUAREZ**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 51.857.291 de Bogotá, Representada por el doctor **HELBER ANDRES BARON CHIVARA**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.727.147 de Bogotá y Tarjeta profesional No. 282569 del Consejo Superior de la Judicatura a quien en esta audiencia su prohijada concede poder amplio y suficiente para que la representada en esta audiencia por lo que el despacho procede a reconocer personería jurídica para que actué dentro de este proceso de acuerdo al poder conferido por su prohijada. Así las cosas el despacho concede un término de 30 minutos al cabo de los cuales las partes manifiestan lo siguiente: la doctora LEIDY solicita a la señora OLGA le haga entrega a su cliente del aparta estudio toda vez que ella tiene la mera tenencia en calidad de administración de su apartamento del cual ha tenido la posesión junto con su esposo y con quien convivio por más de 27 años desde el momento de la promesa de compraventa es decir año 2016,han tenido la posesión, igualmente el apoderado de la señora OLGA manifiesta que a las pretensiones de la señora CECILIIA se está desconociendo el derecho del HIJO de acuerdo a la promesa de compraventa donde aparece también que tiene derecho a la tenencia razón por la cual no accedemos a la pretensión de la doctora LEIDY y también por la forma en que la señora Cecilia viene insultando a la señora OLGA con palabras soeces con groserías que si se va a robar el apartamento y en la misma audiencia se denota la forma agresiva de esta señora por eso nosotros esperamos a que se inicia el trámite ante el juez y que sea el quien determine tanto la disolución del contrato, que no se está desconociendo el derecho de los herederos tanto determinado como indeterminados, toda vez que la sucesión esta en liquidación por tal motivo se procede a entregar las llaves al hijo como esta en el contrato para que en la liquidación de la sucesión sea el juez quien determine la acción a seguir, así las cosas procede este despacho a declarar **FRACASADA** la presente audiencia de conciliación indicando a las partes que a partir del momento quedan en facultad de acudir ante la justicia ordinaria.

Escaneado con CamScanner

Señora:

INSPECTORA DE POLICÍA DEL MUNICIPIO DE MONIQUIRA (BOYACÁ)
E. S. D.

ASUNTO: QUERELLA ADMINISTRATIVA POR PERTURBACION A LA POSESION
QUEJOSA: BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ
CONTRA: OLGA MARINA SUAREZ CORREDOR

LEIDY YARLEY ARIZA LOPEZ, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía N°. 1.049.614.973 y portadora de las Tarjeta Profesional N°. 332.264 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** mayor de edad, vecina y residente en Moniquirá, identificada con la cédula de ciudadanía N°. 40.008.505 de Tunja, por medio del presente escrito me permito formular ante su despacho Querella de Policía por Perturbación a la posesión respecto a dos apartamentos, ubicados en la dirección: calle 13 # 4 – 186, sector los tanques jurisdicción del municipio de Moniquira Boyacá en contra de la señora **OLGA MARINA SUAREZ** mayor de edad. Querella que fundamento en los siguientes:

HECHOS.

PRIMERO: Desde el día 28 de abril del año 2015 la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR** junto con el señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO** empezaron a ejercer posesión del apartamento ubicado en el segundo piso del bien inmueble ubicado en lote de la calle 13 # 4 – 186 segundo piso parte frontal de la edificación identificado con matricula inmobiliaria 083 – 35221, escritura 428 del 19 de julio de la notaria segunda de Moniquira, en virtud a la entrega material realizada por la señora **OLGA MARINA SUAREZ** tras la firma de contrato de compraventa del mismo.

SEGUNDO: nuevamente en el año 2016 el día 15 de abril, la señora blanca Cecilia corredor y su esposo el señor **JULIO ENRIQUE RODRÍGUEZ QUIJANO** celebran nuevo contrato de compraventa, para realizar compra de aparta estudio ubicado en el mismo inmueble, del cual también desde la fecha de celebración del mismo la señora **OLGA MARINA SUAREZ** realiza entrega material del inmueble, específicamente los apartamentos, poniéndolos a disposición de los compradores.

TERCERO: el valor del negocio jurídico fue de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($130.000.000)** por los dos apartamentos y en el último contrato incluyen los dos apartamentos comprados por el señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO,** esposo de mi mandante y recibidos por ambos.

CUARTO: El contrato claramente obliga a la señora **OLGA MARINA SUAREZ** a realizar desenglobe y escritura de los apartamentos, levantar escritura a favor del comprador, quien actuando de mala fe se negó a efectuarla, hasta el año 2019 justificaba en que el proceso de desenglobe se encontraba en trámite y una vez se efectuara el mismo trámite, levantaría la escritura prometida a fin de entregar la titularidad real del bien.

QUINTO: El señor **JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO** falleció el día 24 de diciembre del año 2019, quedando los apartamentos prometidos en venta pero entregados materialmente, en posesión exclusiva de la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR.**

SEXTO: OLGA MARINA SUAREZ se ofreció a fungir como administradora del apartaestudio, el cual sería arrendado a la señora **CUSTODIA VEGA** esto en virtud a ser sobrina adoptiva de la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ,** por tanto existía confianza entre las partes.

SEPTIMO: El día 30 de octubre la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** solicito a la señora **CUSTODIA VEGA** la entrega del apartaestudio y la terminación del contrato de arrendamiento, quien manifestó que el apartamento si sería entregado pero no a la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR** sino a **OLGA MARINA SUAREZ.**

OCTAVO: La señora **BLANCA CECILIA CORREDOR** se comunicó con la señora **OLGA MARINA SUAREZ** solicitándole que ya no ofertara el arrendamiento del apartamento y le entregara las llaves del mismo pues no deseaba arrendarlo nuevamente, la señora **OLGA MARINA SUAREZ** le manifestó a mi mandante abiertamente que no le regresaría las llaves del apartaestudio y en un actuar de mala fe la intención de no realizar el desenglobe para suscribir las escrituras prometidas pues el prometiente comprador había fallecido y tenía la intención de no ceder la propiedad de los apartamentos.

NOVENO: Ante esta manifestación configurándose el primer acto perturbatorio se solicitó audiencia de conciliación en su despacho, para evitar tener que incurrir en querella administrativa en contra de **OLGA MARINA SUAREZ**, haciendo uso de un mecanismo de solución de conflictos que goza de mayor celeridad.

DECIMO: El día 20 de noviembre de 2020 se celebró la audiencia de conciliación, misma en donde la señora blanca se negó a no perturbar más la posesión de mi mandante, reconoció que fungía como administradora, junto con su apoderado fundaron sus motivaciones de forma personal, pero reconocieron la posesión de mi mandante sobre el apartaestudio en mención, por el contrario se ampararon en terceros, reconociendo derechos que solo son facultativos del Juez de familia, realizaron mención de liquidación de la sucesión misma que nunca ha sido notificada a mi mandante y anunciaron entregar llaves a otra persona.

DECIMO PRIMERO: El día 27 de noviembre la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** procedió a ir a su apartamento, mismo que fue objeto de la primera promesa de compraventa, como es costumbre cada fin de semana, encontrando con sorpresa que el candado de la puerta de su apartamento, había sido cambiado por otro, dejando todas sus pertenencias encerradas e impidiendo la entrada, lo cual se registró en video y fotografía.

DECIMO SEGUNDO: La señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** venía ejerciendo la posesión pacifica, publica e ininterrumpida, con justo titulo de los dos apartamentos, hasta ser perturbada de por la señora **OLGA MARINA SUAREZ** en el mes de noviembre de 2020.

DECIMO SEGUNDO: los actos posesorios realizados por la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** y su difunto compañero, corresponden al arreglo de tuberías de los apartamentos, enchape de los baños, pintura e instalación de gas natural, habitación de uno de los apartamentos, autorización para arrendar el aparta estudio y disponer de la entrada y habitación de los dos apartamentos, actos realizados de forma exclusiva sin ningún tercero, pues solo convivieron los dos.

DECIMO TERCERO: la señora **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** es sujeto de especial protección por parte del estado al ser persona de la tercera edad y no puede ser desalojada de forma arbitraria.

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se declare que los querellada es perturbadora de la posesión de mi mandante al impedir el acceso a los apartamentos, por medio de actos violentos como poner los candados en su puerta.

SEGUNDO: Que se ordene a la querellada que cesen los actos que perturban la posesión de mi mandante y que no se repitan los ya perpetrados.

TERCERO: Que se conmine a la querellada por parte de su despacho desde el momento de la admisión de la querella administrativa a la sana convivencia con mi mandante hasta que su despacho resuelva el proceso administrativo, en el entendido a la medida adoptada el 20 de noviembre de 2020 y si su despacho lo considera imponer comparendo en contra de la querellada.

CUARTO: Que se advierta a la querellada las consecuencias del incumplimiento a la orden de policía.

QUINTO: ***Restitución y protección del derecho de mi mandante en calidad de poseedora de los dos apartamentos, hasta que un Juez dirima el conflicto contractual.***

SEXTO: se condene en costas a los querellados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas al momento de fallar, solicito a la señora Inspectora decretar y practicar las siguientes:

DOCUMENTALES

1. contratos de compraventa celebrados entre las partes mencionados en el sustento factico.

2. Pago de instalación del servicio de gas natural realizado por el señor JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO para instalación en los apartamentos objeto de la Litis.

3. Acta de conciliación celebrada el día 20 de noviembre de 2020.

4. Dos (2) Videos generados el día 27 de noviembre de 2020, de los hechos perturbatorios.

5. Ocho (8) fotografías generadas el día 27 de noviembre de 2020, de los hechos perturbatorios.

DE OFICIO

6. solicito realizar inspección ocular a los apartamentos por parte del despacho.

TESTIMONIAL:

7. se reciba declaración de las siguientes persona a quien le consta sobre la posesión que ha ejercido sobre en el inmueble objeto de litigio mi poderdante y sobre los demás hechos de la demanda:

a) JULIO LEIVA EMBUS, al correo: julio.le26@gmail.com al teléfono: 3102843773.

PRESUPUESTOS DE LA QUERELLA POLICIVA

Estas pretensiones están dadas a prosperar puesto que se cumplen los presupuestos de la acción policiva, así:

1. Mi mandante poseedora de los apartamentos objeto del Litis, con justo título y en ejercicio del derecho que reclama.
2. Ha existido una flagrante perturbación en el uso y goce que venía ejerciendo mi representada en el bien objeto del litigio al negar el acceso al mismo por medio de actos violentos.
3. Se cumple con lo exigido por el artículo 146 del Reglamento de Convivencia Ciudadana para el departamento de Boyacá.
4. La querella se está presentando dentro del término de treinta (30) días hábiles, desde el primer hecho generador.

COMPETENCIA

Por la naturaleza de los hechos, la vecindad de la querellante y la ubicación del inmueble es usted competente para conocer de este asunto, artículo 192 Reglamento de Convivencia Ciudadana para el Departamento de Boyacá y demás normas concordantes.

ANEXOS

Me permito anexar:

- Lo enunciado en el acápite de pruebas.
- Poder para actuar.

Abogados & Asociados
Arturo López

NOTIFICACIONES

De la señora Inspectora,

- **BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ** a la dirección: carrera 8b #58 – 23 barrio santa Rita, Tunja, Boyacá, al teléfono: 3114838898.

- **OLGA MARINA SUAREZ**, a la dirección: en la calle 13 # 4 – 186 sector los tanques, Moniquira - Boyacá teléfono: 3124791124.

- La suscrita apoderada en la dirección: cra 9 # 18 – 36 interior 7, centro Tunja oficina 301, teléfono: 3138095274, correo: abogadosyasociadoslal@gamail.com

Atentamente,

LEIDY YARLEY ARIZA LOPEZ
C.C 1.049.614.973 de Tunja
T.P 332.264 del Consejo Superior de la Judicatura

PROMESA DE COMPRAVENTA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.

LUGAR Y FECHA MONIQUIRA 28 DE ABRIL DE 2015

PROMETIENTE VENDEDOR OLGA MARINA SUAREZ CC 5|.857.291 DE BOGOTA

PROMETIENTE COMPRADOR: JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ QUIJANO CC 6751502 DE TUNJA

OBJETO.

Venta real y material de un apartamento ubicado dentro de las mejoras realizadas en el lote de la calle 13 N 4-186 segundo piso Parte frontal de la edificación y que consta de tres habitaciones dos baños salacomedor y balcón por dos de sus costados y un garaje en el primer piso parte entejada . este lote se identifica con matricula numero 083-35221 escritura numero 428 del 19 de julio de 2012 de la notaria segunda de moniquira y de propiedad del aquí prometiente vendedor.

VALOR DEL CONTRATO

LA SUMA DE OCHENTA MILLONES DE PESOS ($80.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

FORMA DE PAGO.

EN EFECTIVO A LA FIRMA DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA Y A ENTERA SATISFACCION POR PARTE DEL VENDEDOR.

ENTREGA DEL INMUEBLE:

HOY 28 DE ABRIL DEL PRESENTE CON LA FIRMA DE ESTE CONTRATODE FORMA REAL Y MATERIAL.

ESPECIFICACIONES GENERALES DEL objeto

Apartamento segundo piso parte frontal de las mejoras realizadas por la aquí vendedora en un lote de su propiedad en la ciudad de moniquira ubicado en la calle 13 numero 4-186 y especificado asi: consta de tres alcobas, dos baños cocina, salacomedor y balcón en dos de sus costados , garaje en primer piso y techado. Fuera de sus area privada tiene derecho a disfrutar de las areas comunes y sociales q se establecerán en la propiedad horizontal q será

Escaneado con CamScanner

"EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE"

realizada por el vendedor en el plazo determinado en este contrato o será el mismo marcado para la fecha de la escritura. Goza este apartamento de los servicios de agua luz y alcantarillado de forma independiente lo cual será instaurado por el vendedor area estipulada aproximadamente según plano de 7.20 de frente por 10.50 de largo o fondo, además goza de sus propias puertas y ventanas en buen estado.

CLAUSULAS ADICIONALES

EL prometiente comprador cancela a satisfacción el total del valor del contrato al prometiente vendedor en la fecha de hoy y a la firma del presente contrato.

El prometiente vendedor se compromete a otorgar la escritura de protocolización al prometiente comprador el dia 28 de octubre del presente junto con su propiedad horizontal ya establecida en la notaria segunda de moniquira.

El prometiente comprador aclara que en caso de no poder recibir él la correspondiente escritura esta será otorgada por la aquí vendedora a su esposa BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ y a su hijo EFRAIN ENRIQUE RODRIGUEZ MEDINA.

CLAUSULA PENAL

SE ESTIPULA DO DE LEY Y SI ES EL CASO LA RESOLUCION DEL CONTRATO

PARA CONSTANCIA DE LO AQUÍ PACTADO SE FIRMA HOY 28 DE ABRIL DEL 2015 ANTE TESTIGOS.

PROMETIENTE VENDEDOR — OLGA MARINA SUAREZ

PROMETIENTE COMPRADOR — JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ MEDINA

TESTIGOS

BLANCA CECILIA CORREDOR SANCHEZ
U0.008505 Tunja

EFRAIN ENRIQUE RODRIGUEZ MEDINA

Escaneado con CamScanner

PROMESA DE COMPRAVENTA

Lugar y fecha: Moniquirá 15 de abril de 2016
Prominente vendedor: **Olga Marina Suárez**. C.C. 51.857.291 de Arcabuco
Prominente comprador: **Julio Enrique Rodríguez Quijano**. C.C. 6.751.502 de Tunja

OBJETO
Venta real y material de un apartamento y un apartaestudio ubicado dentro de las mejoras realizadas en el lote de propiedad de la vendedora ubicado en la 13 Nº 4-186 segundo piso, el cual consta de: el apartamento de 3 habitaciones, dos baños, sala comedor, cocina y balcón por el costado sur y oriente y derecho al garaje en el primer piso, parte norte y entejado; este apartamento se identifica con la matrícula Nº 083-35221 escritura Nº 428 del 19 de julio de 2012 de la Notaría Segunda de Moniquirá.

El apartaestudio se compone de una alcoba, un baño, sala comedor y cocina, ubicado en la misma dirección del apartamento y con los mismos derechos de garaje y áreas comunes y sociales que se establezcan en la propiedad horizontal, que se realizará por la vendedora.

En el plazo para el otorgamiento de las correspondientes escrituras es de cuatro meses a partir de la fecha de la firma del presente contrato, en una de las Notarías de Moniquirá y más exactamente en la segunda.

El apartamento y apartaestudio gozan de los servicios de agua por separado, alcantarillado y luz eléctrica en común. Dicha construcción forma parte de todo el segundo piso de la edificación, además gozan de puertas y ventanas en buen estado.

CLÁUSULAS ADICIONALES

1. Forma de pago: el prominente comprador cancela al prominente vendedor la suma de $ 100.000.000 (cien millones de pesos M/cte) en efectivo hoy 15 de abril de 2016, fecha en la cual se firma el presente contrato; $ 20.000.000 (veinte millones de pesos M/cte), representados en un cheque del Banco de Bogotá para descambiarlos el 21 de mayo de 2016 y $ 10.000.000 (diez millones de pesos M/cte) que serán cancelado el día 28 de Junio de 2016 en Tunja, fecha en la cual se otorgará la correspondiente escritura, o sino en la fecha estipulada anteriormente. En caso de no llevarse a cabo en esta fecha; éste documento tendrá siguiendo validez hasta cuando salgan las escrituras de desenglobe.

Escaneado con CamScanner

2. Se aclara que en caso de que el comprador no pudiere recibir la escritura, lo hará su compañera Blanca Cecilia Corredor Sánchez y su hijo Efraín Enrique Rodríguez Medina, si fuera por parte de la vendedora, lo harán sus correspondientes herederos.

CLÁUSULA PENAL

Lo estipulado por la ley y si es el caso la disolución del contrato.

Para constancia se firma en Moniquirá a los 15 días del mes de abril de 2016 y ante testigos.

OLGA MARINA SUAREZ
Prominente vendedor

JULIO E. RODRIGUEZ QUIJANO
Prominente Comprador

Testigo 1 40009505

Testigo 2 4259796

16 ABR 2016

ANTE EL NOTARIO 2do. DE MONIQUIRA
OLGA MARINA SUAREZ
C.C. No. 51857291 de
BOGOTA dijo que este documento es
verdadero, que la firma impuesta
es suya, que el contenido del mismo
es cierto, imprime huella dedo
índice derecho.
FIRMA DEL DECLARANTE

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE MONIQUIRA
ROGELIO RODRIGUEZ G.
NOTARIO

16 ABR 2016

ANTE EL NOTARIO 2do. DE MONIQUIRA
JULIO ENRIQUE RODRIGUEZ
QUIJANO C.C. No. 6751502 de
TUNJA dijo que este documento es
verdadero, que la firma impuesta
es suya, que el contenido del mismo
es cierto, imprime huella dedo
índice derecho.
FIRMA DEL DECLARANTE

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE MONIQUIRA
ROGELIO RODRIGUEZ G.
NOTARIO

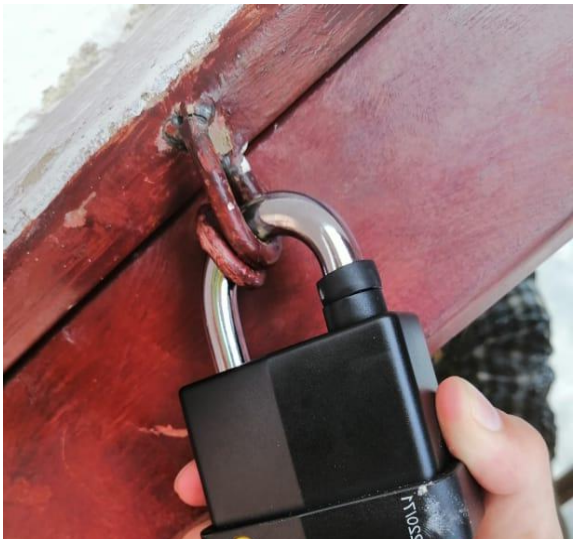
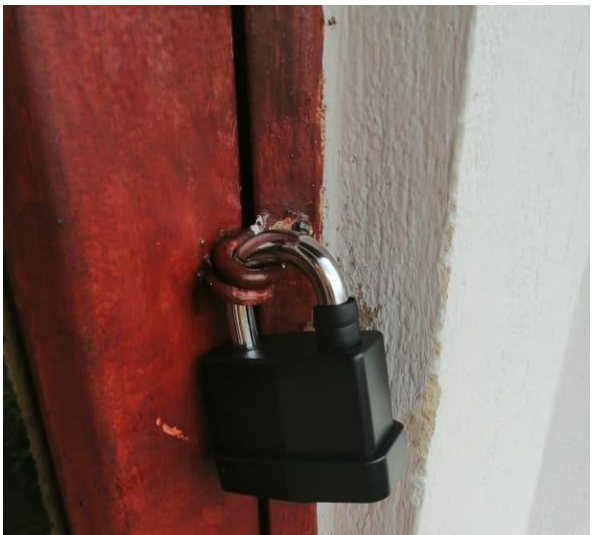
Escaneado con CamScanner

MATERIAL FOTOGRAFICO TOMADO EL DIA

27 DE NOVIEMBRE DEL 2020.

- FOTO GRACIAS DEL CANDADO EL CUAL IMPEDÍA EL INGRESO AL INMUEBLE COLOR **(GRIS)** COMO SE OBSERVA EN LA FOTOGRAFÍA EL CANDADO DE COLOR **(DORADO)** QUE PERTENECÍA AL APARTAMENTO COLGABA DE ÉL.

105
PHILLIPS
ASSA ABLOY

105
PHILLIPS
ASSA ABLOY

- SE PROCEDIÓ CON LA COMPRA DE UN CANDADO NUEVO EN REMPLAZO DEL ANTERIOR DE MARCA **YALE** CON NÚMERO DE **SERIE 220 – 71** EL CUAL FUE COLOCADO CON EL MOTIVO DE SALVAGUARDAR EL APARTAMENTO.