

RV: juz 14 civil bga rad. 2022-357

Juzgado 14 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga
<j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 10/08/2022 14:52

Para: Maria Eugenia Sanmiguel Romero <msanmigr@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Sandra Milena Diaz Lizarazo <sdiazli@cendoj.ramajudicial.gov.co>

RTA DDA 2022/357

De: Emilce Vera Arias <emilseveraarias@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 10 de agosto de 2022 10:44 a. m.

Para: Juzgado 14 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j14cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: juz 14 civil bga rad. 2022-357

Señor
JUEZ CATORCE CIVIL MUNICIPAL
BUCARAMAMGA

REF. PROCESO DE RESTITUCION DEL INMUEBLE DE LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS EN CONTRA DE JAIRO GOMEZ CASTRO Y MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ

RADICADO: 2022-00357-00

EMILSE VERA ARIAS, mayor de edad, con domicilio en la calle 36 12 – 19 oficina 204 de Bucaramanga, identificada con la C.C. No. 63.294.627 de Bucaramanga, abogada inscrita con la T.P. No. 44.618 del C.S. de la J. y correo electrónico registrado: emilseveraarias@hotmail.com, actuando conforme a poder adjunto para notificarme y contestar la demanda en el traslado de esta, otorgado por los señores **JAIRO GOMEZ CASTRO**, identificado con la C.C. No. 79.256.827 **Y MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ**, identificado con la C.C. No. 63.317.546, mayores de edad, con domicilio en el segundo piso de la carrera 18 No. 10-33 / 35 barrio Los comuneros de Bucaramanga, comparezco ante usted con el fin de descorrer el traslado de la demanda de **RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO** conforme al poder otorgado por la demandante BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR, quien actúa “como guardadora del señor LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS” y en los siguientes términos:

SOLICITUD ESPECIAL:

Antes de dar respuesta a la demanda debo señalar que por tratarse de un proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO y estar consagrado el procedimiento en el artículo 384 del C.G. del P. y tener la aplicación del inciso segundo numeral 4 que señala “*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta... que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a ordenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador,...*” (la negrilla es mía), se puede determinar que es clara la afirmación que la obligación DE MORA NO EXISTE porque no hay contrato presentado y por ello por sustracción de materia se precisa invocar para esta contestación de demanda que el pago de los cánones no tiene fundamento por las dudas sobre su existencia, atendiendo que se invoca deuda por canon desde el mes de mayo de 2004 advirtiendo que no se puede obligar a mis representados a pagar los cánones que inciertamente se dicen debidos, tal y como lo establece la Sentencia de la Corte Constitucional que a continuación señalo.

Referencia: Expediente T-7.746.796 Solicitud de tutela presentada por José Edilberto Rodríguez Rodríguez en contra del Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal de Bogotá. Magistrado sustanciador: ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO Bogotá D. C., dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020),

que siendo tan ilustrativa y habiéndose amparado el derecho fundamental, solamente me permite transcribir lo pertinente:

"El caso concreto: el juzgado accionado vulneró el debido proceso del accionante al no dar aplicación a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico

11.14. Adicionalmente, el juez incurrió en una violación directa de la Constitución al desconocer su contenido, en la medida en que en las decisiones adoptadas aplicó el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso al margen de la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico."

De la anterior transcripción se debe decir que se solicita dejar sin efecto el numeral 4 del inciso 2 del art. 384 del C. G. del P. es decir la exigencia del pago a que hace referencia el auto admisorio de la demanda.

A LOS HECHOS:

PRIMERO: No lo acepto. Es pertinente señalar que después de treinta y nueve años y con la muerte del señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO se pueda predicar contrato de arrendamiento y que tampoco este probado el mismo con prueba documental del contrato "suscrito por los arrendatarios" o la confesión de ellos hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

La descripción como segundo piso del bien inmueble ubicado en la carrera 18 No. 10 – 33 / 35 del barrio Los comuneros de Bucaramanga, con matricula inmobiliaria 300-89072 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, no acredita las exigencias del artículo 83 del C.G. del P. en cuanto la especificación por ubicación, linderos actuales y demás circunstancias que identifiquen el inmueble y que como se observa en las pruebas presentadas tal descripción se hizo concretamente en la sentencia de 30 de octubre de 2009 proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, lo cual determina que lo expuesto en esta demanda no corresponde a lo invocado y que para el efecto se allegó.

Tampoco se acepta porque se echa de menos que el arrendamiento fue de \$100.000, (afirmación sin prueba y sin especificar si esto es mensual, diario o anual o corresponde a lo anunciado a una "duración de un año", lo cual no esta probado, ni siquiera sumariamente en este proceso.

SEGUNDO: No lo acepto porque la calidad de copropietario de LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS no corresponde a la invocación del contrato de arrendamiento que se dice firmado por LUIS VILLAMIZAR BARRETO, quien dejó de existir.

AL TERCERO: No lo acepto porque se dice en el hecho primero que el señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO fue quien celebro contrato de arrendamiento, sin prueba sumaria de tal afirmación. El hecho que el demandante LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS sea propietario inscrito no lo faculta para invocar Calidad de ARRENDADOR por ser actos jurídicos diferentes.

AL CUARTO: Parcialmente cierto. LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS, acreditó ser hijo de LUIS VILLAMIZAR BARRETO pero no como lo afirma, que sea hijo único, puesto que al no existir la sucesión del causante LUIS VILLAMIZAR BARRETO, la calidad de heredero no esta probada como para invocar que pudiera tener derecho a ser ARRENDADOR por razón de esta afirmación y como se dice además siendo interdicto, no esta probado que el inmueble materia de restitución se haya inventariado dentro de los bienes que le corresponde administrar a quien obra aquí como demandante.

AL QUINTO: No lo acepto. El demandante LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS se afirma que fue declarado interdicto mediante sentencia de agosto 25 de 2006, es decir antes de la vigencia de la ley 1996 de 2019 que en el desarrollo de su vigencia tiene regulaciones concretas para que pueda invocarse la vigencia de la interdicción y por ello su señoría deberá atender si se mantienen o no los parámetros del proveído invocado.

AL SEXTO: No lo acepto porque se afirma que mis representados “como arrendatarios” de LUIS VILLAMIZAR BARRETO quien dejó de existir, pueda aplicársele la sentencia de 30 de octubre de 2009 porque “no tienen el animus, es decir reconocieron a otras personas como dueños del citado inmueble aquí en discusión es decir al señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO”. transcripción que tiene dos connotaciones:

- A- Reconocieron a otras personas como verdaderos dueños del citado inmueble por manera que se confunde la calidad de “DUEÑOS” con la calidad de arrendador.
- B- Se afirma que son “dueños”, es decir, el señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO

Este hecho deja indemne la existencia de contrato de arrendamiento pues sólo se afirma la calidad de verdadero dueño, pero no de ARRENDADOR que es lo que aquí nos ocupa.

La mención de la providencia que se trae del Juzgado séptimo civil del Circuito de Bucaramanga, en cuanto al corpus es extraño al contrato de arrendamiento y que pueda invocarse en que desde enero de 1.983, ósea 39 años atrás, se afirme la existencia de un contrato de arrendamiento de índole verbal, respecto del cual desde el año 2004 no se pagan cánones de arrendamiento, porque ni se ha requerido, ni demandado para la entrega del inmueble, ni para el pago de los cánones dejando de lado además que el demandado aquí , JAIRO GOMEZ CASTRO, que pudo ser arrendatario, pero no da esta calidad que haya tenido contrato con LUIS VILLAMIZAR BARRETO sobre el inmueble a restituir, identificado en el hecho primero, porque como lo dice el auto de 26 de enero de 2022 proferido por el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga no es dable las manifestación de un operador judicial para proferir sentencia en otro para constituir prueba en donde no hay contradicción. (adjunto el auto) .

La referencia adicional que se hace corresponde a lo ya expuesto.

AL SIETE: No lo acepto. No estoy obligada a responder ya que hace referencia a decisión del H. del Tribunal Superior de Bucaramanga que determina más de diez años, necesarios para PRESCRIPCION puesto que no está reconocido el señorío del ya causante LUIS VILLAMIZAR BARRETO.

AL OCTAVO: No lo acepto.- No hay causal de restitución por mora puesto que si desde el 5 de mayo de 2004 se incurrió en mora del pago del canon de arrendamiento que se invoca no hay demostración ni documental ni de derecho sobre la existencia de contrato de arrendamiento que pueda generar pago de cánones de arrendamiento que hoy se puedan considerar exigibles y tampoco que inexplicablemente en el hecho primero del escrito de

demanda, se hable de canon de arrendamiento de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) con una duración de un año, y ahora aquí se exija como canon para el año 2004 “*entre la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS MENSUALES MONEDA CORRIENTE (\$300.000)*” SIN DETERMINAR en que se funda los aumentos invocados.

AL NOVENO: No lo acepto. Pues la tabla que aparece muestra el advenimiento de la prescripción de los cánones ya que parte del mes de mayo de 2004 hasta el mes de diciembre de 2021, esto si existiera contrato de arrendamiento que en este caso no se ha probado.

AL DECIMO: Por ser una afirmación que tiene fundamento en la Ley 1996 de 2019 que regula los apoyos y modifica en su totalidad la designación de guardadores e impuso a los señores Jueces de familia tomar decisiones inmediatas dentro de los dos años siguientes para designar los apoyos necesarios cuando se amerite y/o que quien tenga la necesidad de ellos, no pueda ejercer su capacidad, debo dejar a la apreciación de su Despacho si la suscripción a que hace referencia y posesión del cargo en el mes de agosto del año 2018, por estar vigente la interdicción, se determinó los motivos de la guarda y los bienes que se inventariaron para su ejercicio.

AL DECIMO PRIMERO: Por ser requisito de procedibilidad, me atengo a lo que se pruebe no sin dejar de afirmar que no se llegó a ningún acuerdo porque los aquí demandados jamás han tenido la condición de arrendatarios y las pruebas aportadas demuestran que no hay prueba de pago de cánones desde el año 1983 y ni aún desde el año 2004 que se dicen adeudados con esta demanda.

AL DECIMO SEGUNDO: Es cierto. Mis representados no han atendido ninguna acción de restitución del inmueble porque es falso que se hayan demandado para restitución y jamás han recibido requerimiento alguno por parte de BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR ni del señor LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS.

Otra cosa es la intención reiterada de querer presentar la demanda de restitución aquí admitida y que le fue reiterada y repetidamente rechazada a la aquí demandante como consta en las consultas del siglo XXI y para prueba sumaria allego copia de dos de los autos de rechazo por el Juzgado cuarto civil del circuito de Bucaramanga y en el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga.

DE LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA: Su señoría no podrá declarar la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado el 1º. De enero de 1.983 entre mis representados y el causante, LUIS VILLAMIZAR BARRETO, de quien se dice ser ARRENDADOR que dejó de existir, **porque NO EXISTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NI HAY DOCUMENTO QUE LO ACREDITE**, además afirmado como que el arrendador dejó de existir, su muerte no transmitió derechos de arrendamiento a sus herederos presuntos porque no hay sentencia, ni acta, ni auto que así declare la existencia de sucesión con nombramiento de quien o quienes tienen derecho a heredar, ni mucho menos de quien se presenta como “hijo Único” sin prueba que lo acredite.

A LA SEGUNDA: su señoría no podrá ordenarla porque no se aportó el contrato de arrendamiento que se alega, lo que no genera el pago de cánones de arriendo, y menos aún, cuando se ocupa en condición de señor y dueño, y no existe la descripción del

inmueble con sus linderos actuales, sino los que tiene la matricula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y porque las obligaciones que se imputan a mis representados como la de pagar el canon de arriendo, desde 1983, escapa a su decisión por razón de las excepciones que se presentan.

AL TERCERO: por ser consecuencia de las anteriores la condena pedida no podrá darse y tampoco respecto del inmueble enunciado puesto que el folio de matricula inmobiliaria no describe los linderos del apartamento segundo piso del inmueble ubicado en la carrera 18 No. 10 – 33 / 35 de Bucaramanga.

AL CUARTO: No acepto la orden de pago de cánones de arrendamiento atendiendo que nunca ha existido contrato de arrendamiento y además es contraria a la petición SEGUNDA que se solicita el pago de los cánones desde enero de 1.983 y en la presente desde el mes de mayo de 2004 hasta diciembre de 2021.

AL QUINTO: Por ser consecuencia de las anteriores declaraciones no habrá lugar a su condena.

AL SEXTO Y SEPTIMO: Debo señalar que su señoría debe atender la Jurisprudencia preliminar que se cito en donde la Honorable Corte Constitucional protege lo preceptuado en el art. 29 de la Constitución Política cuando existe duda respecto a la existencia del contrato de arrendamiento.

PRUEBAS:

Respecto a las pruebas de la demanda se debe decir que conforme al numeral primero del art. 384 del C. G. del P. no son de recibo, la sentencia de agosto de 2006, la sentencia de octubre de 2009, la sentencia de junio de 2010, certificado de matricula inmobiliaria, el recibo de pago de impuesto predial, y los contratos de arrendamiento no corresponden a los señalados en los hechos de la demanda que son relaciones jurídicas diferentes.

La prueba testimonial sumaria sobre el contrato de arrendamiento no reúne los requisitos del art. 183 del C. G. del P. y que conforme a La Jurisprudencia no habiendo sido solicitada su ratificación no podrán apreciarse como prueba en los términos señalados.

Respecto al interrogatorio de parte solicito que se decrete para mis representados.

AL DERECHO DE LA DEMANDA O “FUNDAMENTOS JURIDICOS”:

Respecto a la invocación del articulo 385 del C.G. del P. debe atenderse que existe contradicción entre la demanda admitida y la RESTITUCION DE TENENCIA diferente al contrato de arrendamiento, echando de menos que las demás normas no se citan en este capítulo y por ello existe incongruencia entre los hechos de la demanda, las peticiones y las exigencias del art. 82 ibidem respecto a las citas de derecho.

EN CUANTO A LA COMPETENCIA PROCEDIMIENTO Y CUANTIA:

Debo señalar que los fundamentos de su determinación no tienen apoyo procesal alguno por no existir contrato de arrendamiento.

Suficiente lo anterior para solicitar que se tengan en cuenta como pruebas las presentadas por la parte demandante para demostrar que la posesión quieta tranquila y pacífica por parte de mis representados no ha sufrido mengua ni aún con las decisiones judiciales que se presentan como queda anotado y que, por sustracción de materia, dicha posesión se demostrará.

Como consecuencia de lo anterior solicito que se absuelvan a mis representados de todo cargo.

EXCEPCIONES DE FONDO:

PRIMERA: INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS Y LOS SEÑORES JAIRO GOMEZ CASTRO Y MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ.

Para demostrar la inexistencia del contrato de arrendamiento se debe afirmar que en la demanda se hace reiterada manifestación que el titular de este, como ARRENDADOR es el señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO, quien se afirma dejó de existir, cuya prueba tampoco obra en el expediente debiendo tenerse como cierto respecto a este suceso, que se afirma acaeció el día 8 de mayo de 2004.

Partiendo de la premisa que el señor VILLAMIZAR BARRETO dejó de existir, hasta ese momento podría pensarse que existió el contrato de arrendamiento, pero acudiendo a las normas sustanciales que contempla el código civil se determina la inexistencia del contrato a partir de tal fecha conforme al artículo 2020 del C.C. que en lo pertinente dice "*las personas que están obligadas a respetar el arriendo: 1. Todo aquel a quien se transfiera el derecho del arrendador por un título lucrativo.*

2. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública exceptuado los acreedores hipotecarios".

Del texto legal anterior se deduce una obligación a respetar el arriendo que por consecuencia se transforma en la inexistencia del contrato de arrendamiento el advenimiento de una situación que anule esa obligación lo cual ocurre con la transferencia del derecho del arrendador pero con un señalamiento exclusivo por un título lucrativo, es decir que haya un pago al ARRENDADOR por parte de a quien le transfiera el derecho, por manera que también se dice que el demandante es hijo de quien fungió como arrendador VILLAMIZAR BARRETO y se afirma que es copropietario en sucesión, sin acreditar su titularidad de derechos reales que provenga de título lucrativo.

Además de lo anterior se dice que adquiere el derecho como heredero por ser único hijo sin probar la adquisición del inmueble a título oneroso ni por adjudicación en sucesión porque se afirma no se ha realizado, por lo que el aquí demandante no ha recibido el contrato a título oneroso porque no se ha demostrado que el arrendador inicial haya elevado a escritura pública el contrato de arrendamiento, caso en el cual sí mis representados lo hubieran firmado, si estarían obligados.

Lo anterior corrobora que no hay prueba al menos sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento ni quien como afirma tenerlo conforme al poder, ni con el demandante LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS.

Como consecuencia de esta excepción se deberá absolver a mis representados.

SEGUNDA EXCEPCION: FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA

Se funda esta excepción en la falta de capacidad por activa por parte del demandante atendiendo lo siguiente:

1.- Al momento de la presentación de la demanda, el demandante no aporto prueba de la calidad de heredero del señor LUIS ALBERTO VILLAMIZAR BARRETO para incoar esta acción de restitución del inmueble.

2.- Aunado a lo anterior la vigencia de la LEY 1996 DE 2019 que elimino la figura de la interdicción, es decir, que a partir de su promulgación no se podrá iniciar procesos judiciales de Interdicción y tampoco se podrá impedir que una persona que se encuentre en interdicción pueda adelantar directamente trámites públicos o privados. Igualmente, esta ley determinó las autoridades que pueden otorgar apoyo y la orden para dejar sin efecto las interdicciones judiciales decretadas con anterioridad, por manera que falta la capacidad invocada por razón de la interdicción.

PRUEBA: Adjunto la providencia proferida por el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga que rechazo la demanda presentada por el aquí demandante a través de la guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR en contra de mis aquí representados y demandados en la cual se rechaza la demanda por no existir legitimación en la causa por parte del aquí demandante para invocar la acción.

Prueba: solicito se oficie al juzgado Once civil municipal de Bucaramanga en el radicado 2021-00774-00 para que mediante prueba traslada ponga a disposición el link del expediente y el auto mencionado que demuestra que no hay lugar a desgaste de la jurisdicción reiterando demandas sin fundamento legal.

Como consecuencia de esta excepción se deberá absolver a mis representados.

TERCERA: PRESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS DERIVADOS DEL ARRENDADOR:

Se afirma que el contrato inicio el 1º. De enero de 1983, y desde entonces no se ha instaurado por parte del presunto arrendador, acción alguna para exigir el pago de los cánones de arrendamiento, que se dice estuvieron en cabeza del arrendador LUIS ALFREDO VILLAMIZAR BARRETO hasta el mes de mayo de 2004, y se dice que la sentencia proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga del año 2009, permaneciendo los aquí demandados en posesión en forma quieta, pacífica y tranquila hasta la fecha actual agosto de 2022, atendiendo que en la mentada sentencia, no se ordenó la entrega del inmueble, es decir con la sentencia se estableció la no posesión por 21 años, sin que hasta la fecha se haya interrumpido y a partir de la fecha de la sentencia octubre de 2009 a la fecha, agosto de 2022, han transcurrido trece años, suficientes para que hiciera presencia la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO (Ley 791 de 2002 modifco el art. 2530 del C.C.), que se pretende obviar con esta acción.

PRUEBAS: Por ser de puro derecho se tendrá en cuenta como pruebas la demanda y sus anexos

Como consecuencia de esta excepción se deberá absolver a mis representados.

CUARTA EXCEPCION: INCONGRUENCIA

Conforme a la Jurisprudencia que ha llegado a analizar la congruencia de la demanda en cuanto a los hechos y peticiones debe decirse que cuando no tienen entre ellos una ilación lógica deviene la posibilidad de invocar esta situación especial, aún en Casación, que como es obvio en el caso que nos ocupa no tiene fundamentación por razón de las reglas que regulan la competencia

Analizados los documentos obrantes en el proceso empezando por el poder, la demanda con sus hechos y pretensiones no hay concatenación de estos y por ello se deberán desestimar las pretensiones de la demanda, cuando hay confusión entre la restitución de tenencia y la restitución del inmueble arrendado (sin prueba de contrato de arrendamiento).

Pruebas: la demanda y sus anexos.

Como consecuencia de esta excepción se deberá absolver a mis representados.

QUINTA EXCEPCION: CONSTITUCIONAL

CUANDO LA Jurisprudencia ha protegido derechos fundamentales en acción de tutela contra sentencias judiciales, aparece en especial la vulneración de los procedimientos en los trámites judiciales y por ello se ampara EL DEBIDO PROCESO Y LA DETERMINACION que los señores jueces por razón de aplicación de normas jurídicas para que no caigan en rigorismos extremos.

Por lo anterior invoco que su señoría aplique la Jurisprudencia citada en esta contestación para que **se desestime la exigencia del pago de cánones de arrendamiento – prescritos.**

Esta excepción tiene como prueba el cumulo de jurisprudencias citadas en más de cien citas que se hacen en la sentencia de tutela 682 de 2020 De la Corte Constitucional.

Como consecuencia de esta excepción se deberá absolver a mis representados.

PRUEBAS GENERALES PARA TODAS LAS EXCEPCIONES:

TESTIMONIALES:

En los términos del art. 212 del C. G. del P. comparezco a este despacho para solicitarle se sirva llamar a declarar a los señores: JAVIER URIBE BALLESTEROS, mayor de edad, con domicilio en la manzana B, casa 24 barrio Cristal bajo de Bucaramanga, teléfono de contacto: 3118743543; NUBIA PEREZ SOLANO. mayor de edad, con domicilio en la calle 10

A No. 16 – 41 de Bucaramanga, teléfono de contacto: 3118256605; CARLOS HUGO GELVEZ, mayor de edad, con domicilio en carrera 18 No. 10 - 93 de Bucaramanga, teléfono de contacto: 311533811; FANNY DELGADO BERNAL, mayor de edad, con domicilio en la carrera 17 No. 3 – 69 de Bucaramanga, sin correo electrónico según manifestación del poderdante JAIRO GOMEZ CASTRO. Todos los testigos podrán deponer sobre lo que les costa de los hechos de este escrito, la no existencia de contrato de arrendamiento, la inexistencia de obligación de pago de renta mensual por arriendo, sobre la posesión quieta y pacífica que tienen los demandados en el inmueble objeto de restitución que forma parte del inmueble identificado con la dirección carrera 18 No. 10 – 33 / 35 barrio comuneros de Bucaramanga.

DOCUMENTALES:

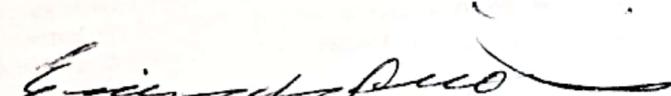
- 1- LAS APORTADAS CON LA DEMANDA Y SUS ANEXOS.
- 2- COPIA DEL AUTO DE 26 DE ENERO DE 2022 proferido por el Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga.
- 3- PRUEBA TRASLADADA solicitada del link del expediente radicado: 68001400301120210077400 del Juzgado Once Civil Municipal de Bucaramanga.
- 4- PODER.

NOTIFICACIONES:

Téngase como tales las suministradas en el escrito de la demanda tanto al demandante como a los demandados.

La suscrita con domicilio en la calle 36 12 – 19 oficina 204 de Bucaramanga. Correo electrónico: emilseveraarias@hotmail.com. Teléfono: 6076306092

De la señora Juez,



EMILSE VERA ARIAS

T.P. No. 44. 618 del C.S. de la J.

C.C. No. 63.294.627 Bucaramanga



JV (2)
PROCESO: DECLARATIVO
DEMANDANTE: LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS C.C 91.235.091 a través de su
guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR C.C. 37.557.106
DEMANDADO: JAIRO GOMEZ CASTRO C.C 79.256.827
MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ C.C 63.317.546
RADICADO: 2021-00774-00

Al Despacho de la señora juez Informando que fue allegado escrito de subsanación de la demanda dentro del término indicado en auto del 24 de enero de 2022.

MARIA FERNANDA DELGADO ESPARZA
Secretaria

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022)

Mediante el auto de fecha 24/01/2022 se inadmitió la demanda de la referencia para que se subsanaran las falencias allí indicadas. Dicha providencia se notificó en el estado del 25/01/2022, sin embargo, pese a que fue aportado escrito de subsanación el mismo no fue aportado en los términos indicados en el auto en mención, veamos:

-Se destaca de la inadmisión la solicitud a la parte demandante de aclarar la clase de proceso, así como el de allegar la calidad de propietario único del señor LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS del inmueble objeto de restitución, en caso de tratarse de restitución de tenencia a título distinto de restitución de inmueble arrendado, y así con ello determinar la legitimación en la causa por activa.

Pues bien, el apoderado judicial del extremo activo manifiesta que se trata de un proceso de restitución de inmueble y que el señor LUIS ALBERTO VILLAMIR RIOS, carece de la propiedad absoluta por cuanto se encuentra pendiente el trámite sucesoral de LUIS VILLAMIZAR BARRERO (q.e.d)

Se desprende entonces de lo anterior, que el demandante solicita la restitución de inmueble arrendado y no otro trámite, pretendiendo a su vez se declare la existencia de un contrato de arrendamiento, sin embargo el artículo 384 del CGP establece que: *"cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:..1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria (...)"*.

Significa que el demandante carece de la calidad de arrendador para interponer la presente demanda de restitución de inmueble arrendado. Pues no basla que se argumente que en la parte motiva de la sentencia del Juzgado 7^a Civil del Circuito de Bucaramanga y posterior conformación por el Tribunal Superior del Distrito judicial de Bucaramanga, haberse desvirtuado la posesión del inmueble respecto del demandado JAIRO GOMEZ CASTRO ante una simple tenencia y posible restitución.

Valga la pena aclararle al apoderado demandante que no es pertinente tener como prueba sumaria para esta clase de proceso las manifestaciones realizadas como obiter-dicta en las sentencias traidas como prueba de restitución, siendo que ello no fue objeto de discusión en el proceso de pertenencia resuelto por el Juzgado 7^o Civil del Circuito de Bucaramanga bajo la partida 2004-00187-00. Por tanto, no es de recibo darle trámite al asunto pretendido por el demandante cuando carece del requisito de acompañar junto con la demanda el contrato de arrendamiento, confesión o prueba testimonial del mismo. Además de la clara confusión en determinar la clase de proceso, si es de restitución (el cual carece de documento) o de un declarativo en el que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento, que entre otras cosas, debe ser



entre JAIRO GOMEZ CASTRO, MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ y los herederos de LUIS VILLAMIZAR BARRETO (q.e.d), en este caso LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS, quien carece de tal asignación.

Razón por la cual, sin necesidad de más elucubraciones, deberá rechazarse la demanda al tenor de lo dispuesto en el Inciso 4º del artículo 90 del C.G.P.
En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda DECLARATIVA impetrada por LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS a través de su guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR, en contra de JAIRO GÓMEZ CASTRO y MARIA TERESA PÉREZ GONZÁLEZ, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

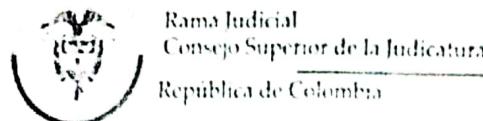
SEGUNDO: Devuélvanse a la parte demandante la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JUEZ

Nataly

MARIA CRISTINA TORRES MORENO



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno (2.021).

PROCESO VERBAL (RESTITUCIÓN) N° 68001-31-03-004-2021-00302-00

Sería del caso admitir la presente demanda que fue subsanada oportunamente, si no fuera porque, con ocasión de la causal de inadmisión contenida en el numeral 6º del auto calendado 8 de noviembre de 2021 (Pdf. 004), se advirtió lo siguiente:

"En cuanto a la cuantía, para el año 2021 el canon de arrendamiento esta por valor de TRESCIENTOS OCIENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NUEVE (\$386.409), según el incremento dispuesto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 26 numeral 6, el valor de la cuantía se determina por la suma del canon de arrendamiento durante los últimos 12 meses, siendo así el valor total de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS M/CTE (4.636.908)."

Justo por lo anterior, se hace necesario traer a colación las siguientes disposiciones legales:

(I) El numeral 1º del artículo 20 del C.G.P., establece que: *"Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos: 1. De los contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa."*

(ii) El inciso 3º del artículo 25 de la misma Codificación, indica: *"Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv)."*

(iii) El numeral 1º del artículo 26 del *ibíd*, establece que la cuantía para procesos contenciosos, se determina: *"1. Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación".*

(iv) A su vez el numeral 6º del precitado artículo 26 del C.G.P., aplicable al caso en concreto, señala que: *"En los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación.*

En consecuencia, se tiene que al establecerse la cuantía en la suma de **\$4.636.908**, dicho monto no excede el equivalente a 150 smlmv, esto es, \$136.278.900, y por tanto este despacho judicial carece de competencia, en razón al factor determinante de la cuantía.

Así las cosas, se dispondrá con fundamento en el inciso 2º del artículo 90 C.G.P., rechazar la presente demanda por competencia y en su lugar se remitirá al juez competente, que al tenor del numeral 1º del artículo 28 *ibidem*, es el señor Juez Civil Municipal de Bucaramanga (Santander) – Reparto.

En mérito de lo así expuesto, se dispone:

PRIMERO. - Rechazar la demanda por falta de competencia, en razón al factor determinante de la cuantía.

SEGUNDO. – Por secretaría remítase el expediente de la referencia a los Juzgados Civiles Municipales de Bucaramanga (Santander) – Reparto, para lo de su cargo.

TERCERO. - De igual manera, secretaría deje las constancias de rigor y proceda en la forma prevista por el inciso 7º del artículo 90 del C.G.P.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARGINIEGAS
Juez.