



VARGAS & RESTREPO

ABOGADOS ESPECIALIZADOS

Carrera 30 No. 28 - 40 – Oficina 205 Palmira Valle del Cauca
Celular 310 766 0259 - 316 706 5956. Correo: aro83@hotmail.com

Señores

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y MULTIPLE COMPETENCIA DE PALMIRA

E. S. D.

REF. EXCEPCIONES PREVIAS

PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: CONRADO ORTEGA NIETO

DEMANDADO: CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA

RADICACION: 2022-00185

ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.113.664.276 expedida en Palmira y Tarjeta profesional No. 308.830 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico aro83@hotmail.com conforme al poder otorgado por el señor **CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA** Mayor de edad. Identificado con la C.C. No. 16.249.450 de Palmira comedidamente proceso a interponer EXCEPCIONES PREVIAS, conforme al numeral 5, 6 y 7 del artículo 100 del CGP bajo los siguientes argumentos:

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

El numeral 1 del artículo 384 del código general del proceso preceptúa un requisito formal de la demanda, el cual es:

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. 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.***

El interrogatorio no es de parte, toda vez que esta demanda es dirigida contra **CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA** y no contra su esposa **FLOR DE MARIA ECHEVERRY**, por lo cual no podrá ser tenido en cuenta, toda vez que fue mal dirigida, ni tampoco puede ser un testimonio, toda vez que lo que expresa ahí en dicha diligencia es que no tiene conocimiento de los extremos temporales del contrato, ni mucho menos quien es el arrendatario, siempre expresa que el que tiene conocimiento de ello es CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA a lo cual el no ha **confesado** ningún aspecto que lo obligue.

6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

No se da el fenómeno de la sucesión procesal y el señor CONRADO ORTEGA NIETO, no está legitimado para interponer la demanda, ya que es el quien la interpone ahora, este fenómeno solo se da cuando la demanda está en curso, promovido por quien dice ser heredero que esta inscritos en el folio de matricula del inmueble o en este caso por quien constituyo el contrato verbal de arrendamiento, es decir la señora ANA SUSANA, en este caso nos e da la sucesión procesal.

ARTÍCULO 68. SUCESIÓN PROCESAL. <Inciso modificado por el artículo 59 de la Ley 1996 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Fallecido un litigante o declarado





VARGAS & RESTREPO

ABOGADOS ESPECIALIZADOS

Carrera 30 No. 28 - 40 – Oficina 205 Palmira Valle del Cauca

Celular 310 766 0259 - 316 706 5956. Correo: aro83@hotmail.com

ausente, **el proceso continuará** con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador.

Notas de Vigencia

Legislación Anterior

Si en el curso del proceso sobreviene la extinción, fusión o escisión de alguna persona jurídica que figure como parte, los sucesores en el derecho debatido podrán comparecer para que se les reconozca tal carácter. En todo caso la sentencia producirá efectos respecto de ellos aunque no concurren.

El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.

Las controversias que se susciten con ocasión del ejercicio del derecho consagrado en el artículo 1971 del Código Civil se decidirán como incidente.

Así las cosas, dicha demanda es promovida por el señor CONRADO ORTEGA NIETO en calidad de heredero de la señora RAQUEL NIETO JARAMILLO y en representación de la hermana de la causante MARIA ESTHER NIETO DE ORTEGA, en cuanto al presunto contrato de arrendamiento verbal en la carrera 19 No. 39 -69, no está legitimado para demandar.

7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

No obstante, y sin conocer a quien seguir pagando el canon mencionado, en el mes de noviembre de 2017 mi mandante señor CARLOS JULIO SANCHEZ empezó a ejercer actos de señor y dueño de buena fe, toda vez que a la casa estaba muy deteriorada, empezando a realizar mejoras útiles y necesarias, como la reparación del techo y cielo de la casa, cambio de baños, entre otros, pago de impuestos municipales entre otros, dichos actos eran conocidos por todos transcurriendo todo este tiempo como un poseedor de buena fe dándose el fenómeno de la intervención del título paso ser de tenedor a poseedor.

(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapición; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a





VARGAS & RESTREPO

ABOGADOS ESPECIALIZADOS

Carrera 30 No. 28 - 40 – Oficina 205 Palmira Valle del Cauca
Celular 310 766 0259 - 316 706 5956. Correo: aro83@hotmail.com

partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente.
(CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01).

El tramite en este caso es un proceso REIVINDICATORIO y no el que pretende el demandante.

Atentamente:

ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA

CC No. 1.113.664.276 expedida en Palmira
T.P No 308.830 del Consejo Superior de la Judicatura
aro83@hotmail.com





Señores

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y MULTIPLE COMPETENCIA DE PALMIRA

E. S. D.

REF. PODER ESPECIAL
DEMANDATE: CONRADO ORTEGA NIETO
DEMANDADO: CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA
RADICACION: 2022-00185

CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA Mayor de edad. Identificado con la C.C. No. 16.249.450 de Palmira, no poseo correo electrónico obrando a nombre propio mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.113.664.276 expedida en Palmira y Tarjeta profesional No. 308.830 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico aro83@hotmail.com para que en mi nombre y representación defienda mis intereses dentro del PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor CONRADO ORTEGA NIETO en calidad de heredero de la señora RAQUEL NIETO JARAMILLO y en representación de la hermana de la causante MARIA ESTHER NIETO DE ORTEGA, en cuanto al presunto contrato de arrendamiento verbal en la carrera 19 No. 39 -69, con el fin de oponerme a los hechos, pruebas y pretensiones de la demanda.

Manifiesto que los hechos narrados en la contestación de la demanda y en la contra demanda son hechos expuestos y ratificados. Mis apoderados queda investido de las más amplias facultades en el desempeño de sus funciones y especialmente podrá conciliar, desistir, transigir, pedir la terminación del proceso, sustituir, reasumir el poder, proponer incidentes, interponer recursos, comprometer, pedir la acumulación de procesos, oponerse a las medidas cautelares y en general todas las establecidas en el Art. 77 del Código General del Proceso, con tal que no configure poder insuficiente alguno, como también para recurrir en cualquier acción legal destinada a proteger mis intereses.

Sírvase señor(a) Juez reconocerle personería a mi apoderado para los efectos y dentro de los términos de este mandato.

Del Señor Juez,

CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA
C.C. No. 16.249.450 de Palmira,

Acepto,

ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA
CC No. 1.113.664.276 expedida en Palmira
T.P No 308.830 del Consejo Superior de la Judicatura

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Notaría Primera del Círculo de Palmira - Valle
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
Ante MARTHA LUCIA SOLARTE ARAUJO NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE hace constar que el escrito antecede fue presentado personalmente por:
SANCHEZ BONILLA CARLOS JULIO
Identificado con **C.C. 16249450**
quien además declaró que su contenido es cierto y verdadero y que la firma que en el aparece es suya.
Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Cod. crtqq

Palmira, 2022-06-08 10:16:30

X Firma Declarante

MARTHA LUCIA SOLARTE ARAUJO
NOTARIA PRIMERA (E) DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE



1835-8f2bddca





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220527464359737299

Nro Matrícula: 378-197896

Pagina 1 TURNO: 2022-378-1-54011

Impreso el 27 de Mayo de 2022 a las 10:31:52 AM

"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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 03-12-2015 RADICACIÓN: A.S. CON: CERTIFICADO DE: 31-12-1969

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, DE UNA CABIDA DE 6,70 METROS DE FRENTE, POR 40 METROS DE FONDO, ALINDERADI ASI: NORTE:PREDIO QUE SE RESERVA LA VENDEDORA. SUR:PREDIO DE AURA DE ZAPATA. OCCIDENTE: PREDIO DE VICTOR RIVERA. ORIENTE: LA KRA. 19.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 19 CALLES 39 Y 40. BARRIO SAN CAYETANO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

378 - 71628

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-01-1970 Radicación: A.S.

Doc: ESCRITURA 2761 DEL 31-12-1969 NOTARIA 1A. DE DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$6,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BOLA/OS FLOR OTILIA

A: NIETO JARAMILLO ANA SUSANA

CC# 29661470 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-1988 Radicación: A.S.

Doc: RESOLUCION 054 DEL 31-10-1988 VALORIZACION MUNICIPAL DE DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALORIZACION MUNICIPAL DE PALMIRA

A: NIETO JARAMILLO ANA S.

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220527464359737299

Nro Matrícula: 378-197896

Pagina 2 TURNO: 2022-378-1-54011

Impreso el 27 de Mayo de 2022 a las 10:31:52 AM

**"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 ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-01-2016 Radicación: 2016-378-6-275

Doc: RESOLUCION 133001 DEL 14-01-2016 ALCALDIA DE PALMIRA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA -VALORIZACION MUNICIPAL (RESOLUCION 054 DEL 31-10-1988)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIRECCION DE COBRO COACTIVO - VALORIZACION MPAL NIT.891.380.007-3

A: NIETO JARAMILLO ANA SUSANA CC# 29661470 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-03-2016 Radicación: 2016-378-6-4002

Doc: SENTENCIA 589 DEL 05-04-2013 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$66,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO I.R.520111000664866

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: NIETO JARAMILLO ANA SUSANA CC# 29661470

A: CARDONA DE ARIZA MARIA GISEL	X 1.785%
A: CARDONA DE PARRA DISNARDA	X 1.785%
A: CARDONA DE VALENCIA FAINERE	X 1.785%
A: CARDONA NIETO ADONAY DE JESUS	X 1.785%
A: CARDONA NIETO IDALIA	X 1.785%
A: CARDONA NIETO LUCERO	X 1.785%
A: CARDONA NIETO LUZ MARY	X 1.785%
A: CARDONA NIETO ROSALINDA	X 1.785%
A: NIETO CARDENAS ASDRUBAL	X 2.04%
A: NIETO CARDENAS LINDELIA	X 2.04%
A: NIETO CARDENAS MARIA ANTONIA	X 2.04%
A: NIETO CARDENAS NIDIA	X 2.04%
A: NIETO CARDENAS NUBIA	X 2.04%
A: NIETO CARDENAS OLGA ALICIA	X 2.04%
A: NIETO CARDENAS OLIVIA	X 2.04%
A: NIETO DE ORTEGA MARIA ESTHER	X 14.30%
A: NIETO JARAMILLO RAQUEL	CC# 29635486 X 14.30%
A: NIETO ROMERO ANDRES ALFONSO	X 4.76%
A: NIETO ROMERO CARLOS ALBERTO	X 4.76%
A: NIETO ROMERO MARIA FERNANDA	X 4.76%
A: NIETO SALDARRIAGA ARIEL FABIAN	CC# 16273587 X 4.76%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220527464359737299

Nro Matrícula: 378-197896

Pagina 3 TURNO: 2022-378-1-54011

Impreso el 27 de Mayo de 2022 a las 10:31:52 AM

"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 ultima página

Table with 3 columns: Name (A: NIETO SALDARRIAGA JAIR EUGENIO, etc.), CC#, and Percentage (X 4.76%, etc.)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-03-2016 Radicación: 2016-378-6-4003

Doc: AUTO 58900 DEL 24-02-2016 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION SENTENCIA 589 DE 05-04-2013 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE PALMIRA-EN CUANTO A LA MATRICULA CORRECTA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: NIETO JARAMILLO ANA SUSANA CC# 29661470

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-378-3-304 Fecha: 01-04-2016

SE CORRIGE NOMBRE DE HEREDOS "VALE" ART.59 LEY 1579/2012.

Vertical list of asterisks (***).



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220527464359737299

Nro Matrícula: 378-197896

Pagina 4 TURNO: 2022-378-1-54011

Impreso el 27 de Mayo de 2022 a las 10:31:52 AM

**"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 ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-378-1-54011

FECHA: 27-05-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

EXCEPCIONES PREVIAS 2022-00185

Alejandro Restrepo Ortega <aro83@hotmail.com>

Vie 10/06/2022 11:13

Para: Juzgado 01 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Valle Del Cauca - Palmira
<j01pccmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y MÚLTIPLE COMPETENCIA DE
PALMIRA
E. S. D.

REF. EXCEPCIONES PREVIAS

PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CONRADO ORTEGA NIETO
DEMANDADO: CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA
RADICACION: 2022-00185

ALEJANDRO RESTREPO ORTEGA, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.113.664.276 expedida en Palmira y Tarjeta profesional No. 308.830 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico aro83@hotmail.com conforme al poder otorgado por el señor CARLOS JULIO SANCHEZ BONILLA Mayor de edad. Identificado con la C.C. No. 16.249.450 de Palmira comedidamente proceso a interponer EXCEPCIONES PREVIAS, conforme al numeral 5, 6 y 7 del artículo 100 del CGP en formato PDF adjunto en 8 folios.

Atentamente,

Alejandro Restrepo Ortega
Abogado



www.adlegal.com.co

Al recibir el acuse de recibo, se entenderá como aceptado y se recepcionará como documento prueba de la entrega del usuario. (Ley 527 de 18/08/1999) "reconocimiento jurídico de los mensajes de datos en forma electrónica a través de las redes telemáticas"

La información adjunta es exclusiva para la persona a la cual se dirige este mensaje, la cual puede contener información confidencial y/o material privilegiado. Cualquier revisión, retransmisión, disseminación o uso del mismo, así como cualquier acción que se tome respecto a la información contenida, por personas o entidades diferentes al propósito original de la misma, es ilegal.

el papel viene de los arboles.

**piensa antes
de imprimir.**



por un mundo mejor... REDUCE TU HUELLA !