

SEÑORA
JUEZ 56 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA
Cmpl56BT@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

**Rad: PROCESO DE RESTITUCION MENOR CUANTIA
BIENES INMOBILIARIOS SAS vs INVERSIONES PH PLUS
SAS
1100114003056-2020-00371-00**

JORGE ENRIQUE CUADROS MOJICA, abogado identificado con la cedula de ciudadanía No 79344265 de Bogotá y tarjeta profesional No 58.251 del CSJ , obrando como apoderado de la sociedad INVERSIONES PH PLUS SAS, individualizada con el nit 901.219.610-3, encontrándome en termino , por medio del presente escrito procedo presentar **EXCEPCIÓN PREVIA** frente a la demanda presentada por **BIENES INMOBILIARIOS SAS** ,en los siguientes términos:

1.- Causales.

1.1.- Causal numeral 4 articulo 100 Código general del Proceso:

- Incapacidad o indebida representación del demandante.

1.2.- Causal numeral 9 Artículo 100 Código General del Proceso:

- No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

2.- Razones y Hechos en que me apoyo.

2.1. Como se expreso al contestar al demanda, la demandante inicialmente fungió como arrendadora, conforme a un contrato de administración delegada por el cual , el propietario del Inmueble, esto es el señor Julio Ballesteros identificado con la cedula de ciudadanía 79.301.620, lo faculto para suscribir el contrato de arriendo en su nombre y representación , como se aprecia bajo el contrato de fecha 27 de noviembre de 2018 que se aporta como prueba.

2.2. La demandante es por tanto una intermediaria o mandataria de Julio Ballesteros, que se obligo a suscribir el contrato de arriendo de

marras, en nombre y representación de aquel, o sea de don Julio Ballesteros.

2.2. Posteriormente y dado los incumplimientos que la demandante presento para con su mandante, o sea Julio Ballesteros , este dio por terminado su relación contractual con la demandante desde el año 2020, y específicamente conforme a la comunicación del 29 de mayo de 2020 la cual se aporta como prueba.

2.3. En el otrosí del contrato de arriendo suscrito entre el propietario (Julio Ballesteros) y la demandada, se precisa y aclara justamente como es que la participación con la demandante en el contrato de arrendamiento de marras, llega a su fin.

2.4. Por tanto, es claro que la demandante , para la fecha de presentación de la demanda, no tenia ninguna legitimación ni representación del propietario de la bodega, ni tampoco tenia la calidad de arrendadora, toda vez que esta facultad le fue revocada expresamente por Julio Ballesteros.

2.5. Así las cosas, la demandante no representa a la arrendadora, resultando que la demandante carece de capacidad legal para iniciar y llevar a su termino la presente acción restitutoria. Por lo tanto y dado que esta probado, que la demandante no tenia la condición de arrendadora, y que esta circunstancia es insubsanable, se solicita a la señora Juez dar por terminado el presente proceso judicial

2.6. De otra parte y frente a la causal 9 del articulo 100 del C.G. del P. Igualmente se extraña que la demandante en ningún momento hubiera manifestado su condición de mandataria del propietario, a lo cual se obligo contractualmente , como se aprecia en la clausula tercera, parágrafo 3 numeral 3 del contrato de administración delegada que se aporta como prueba.

2.7. Esta grave omisión, genera el acaecimiento de la causal 9 del articulo 100 CGP, toda vez que al haberse presentado un otrosí al contrato de arriendo, por el cual el propietario reasumió su condición de arrendador, era indispensable que Julio Ballesteros hubiera expresado su aceptación para iniciar o no la presente acción de

restitución. Pero ahora, al haberse iniciado la acción , es menester que se cite a Julio ballesteros como litisconsorte necesario, pues ni mas ni menos es el verdadero arrendador, para que exprese su voluntad de continuar o dar por terminado el presente proceso.

PRUEBAS.-

Declaraciones.

1.- Declaración de Parte.

Dado que Julio Ballesteros es el propietario y arrendador del inmueble de marras, es menester escucharlo en declaración con la finalidad de esclarecer los motivos y las circunstancia de tiempo modo y lugar del contrato de arriendo y del la oportunidad para la iniciación del presente proceso . Al señor Julio Ballesteros se le podrá citar al email juliobnatural7@hotmail.com. y al teléfono Celular : 3124499145.

2.- **Declaración de Parte.-** Se cite a la señora Leidy Diana Obando Porras, identificada con la cc. 35.251.624, representante legal de la demandante, para que deponga sobre los hechos y circunstancias de la presente excepción previa. Para el efecto se le podrá cita en la misma dirección y correo electrónicos dados en la demanda. En todo caso los repetimos: emailadministrador@espaciosindustriales.com tel : 3142288832

Documentales

1.- Copia digital del contrato de administración delegada suscrito entre la inmobiliaria y el señor Julio Ballesteros de fecha 27 de noviembre de 2018.

2.- Otrosí al contrato de arriendo , suscrito entre Julio Ballesteros como propietario y arrendador, y la demandada de fecha 1 de julio de 2020. Se aclara que el original de este contrato esta en poder de Julio Ballesteros.

3.- Copia digital de las comunicaciones remitidas por Julio Ballesteros a la Inmobiliaria de fechas enero 22 de 2020; mayo 29 de 2020. Las cartas originales las tiene la inmobiliaria



JORGE ENRIQUE CUADROS MOJICA

C.C.79.344.265

T.P. 58251 C S DE LAJ