

ASUNTO: INCIDENTE DE NULIDAD ABSOLUTA RADICACION 08001405301020210044600
DEMANDADOS: CARLOS PALACIO OROSCO Y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTA

Will Cure <will_cure84@hotmail.com>

Mar 07/02/2023 15:43

Para: Juzgado 10 Civil Municipal - Atlántico - Barranquilla
<cmun10ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>;herreraapimientamartha@gmail.com
<herreraapimientamartha@gmail.com>;carloswardpalacios@yahoo.com
<carloswardpalacios@yahoo.com>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

j10 cmun02-07-2023 15.21.pdf;

Barranquilla, febrero 7 de 2023

Señores:

JUZGADO (10) CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA,
cmun10ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

RADICACION 08001405301020210044600

DEMANDANTE: CURE DELGADO & CIA S. EN C

DEMANDADOS: CARLOS PALACIO OROSCO Y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTA.

ASUNTO: INCIDENTE DE NULIDAD ABSOLUTA

CAUSAL: VIOLACION AL DEBIDO PROCESO, ERROR JUDICIAL, DENEGACION DE JUSTICIA

WILLIAM JOSE CURE DELGADO, varón, mayor de edad y vecino del D.E.I.P. de Barranquilla (Atlántico), identificado con la Cédula de Ciudadanía No.:72291643 de Barranquilla (Atlántico), abogado titulado y en ejercicio, inscrito con Tarjeta Profesional No.: 292.447 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, para efecto de notificación al correo will_cure84@hotmail.com, actuando en mi condición de representante legal suplente de la sociedad CURE DELGADO CIA S. EN C. Nit. 890-116-699-6, conforme las facultades conferidas por el representante principal, según la constitución de la sociedad y su respectiva representación del certificado de la CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA, con el debido respeto que se merece este despacho, presento incidente de nulidad absoluta y constitucional contra la sentencia que condena a la sociedad, quien presto el servicio del arriendo de la propiedad ubicada en la carrera 43 número 75-76 de la ciudad de Barranquilla a los señores **CARLOS PALACIO OROSCO Y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTA**, manifestándole de ante mano, se sirva revisar y declarar nula todas las actuaciones del despacho, por cuanto carece de fundamentos jurídicos y constitucionales condenar a la sirviente a pagar costas, cuando no tuvo en cuenta los daños y perjuicios de la propiedad proporcionados por los arrendatarios en

las siguientes causales:

I.-CAUSALES DEL INCIDENTE DE NULIDAD.-

1.- El Recurso de apelación contra la sentencia, resuelto en el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, según los antecedentes en relación a la recusación, por haberse presentado denuncia contra la funcionaria debió declarar impedida según el artículo 141 de la ley 1564 de 2012, por las siguientes causal: *'quienes concurra alguna causa de recusación deberán declararse **impedido**, tan pronto como adviertan la existencia de ella, expresando los hechos en que se fundamenta tramite que fue presentado en el proceso de expropiación de CONCESIÓN COSTERA y también señala que todo lo actuado se debe declarar nulo.-*

2.- **La ley 820 del 2003.-** regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, en relación al aumento en los arriendos de vivienda urbana en Colombia, junto a los contratos y garantías.

*El artículo 384 del C.G.P. dice: Restitución provisional. Cualquiera **que** fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar **que** antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del **proceso**, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en **que** se encuentra.-*

*El artículo 23 de la ley **820 del 2003.-** De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.*

En lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado, debe entregarlo con los servicios públicos cancelados formalmente.-

3.- **La ley 820 del 2003.-** regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, en relación al aumento en los arriendos de vivienda urbana en Colombia, junto a los contratos y garantías.

*El artículo 384 del C.G.P. dice: Restitución provisional. Cualquiera **que** fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar **que** antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del **proceso**, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en **que** se encuentra.-*

*El artículo 23 de la ley **820 del 2003.-** De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.*

En lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado, debe entregarlo con los servicios públicos cancelados formalmente.-

4.- a.- **"Desde el año 2003 en el país rige la Ley 820 de Arrendamientos de Inmuebles, que tiene como objetivo fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda".**

b.-“Se puede suscribir de forma verbal o escrita, deben pactar por lo menos: nombre e identificación de los contratantes, datos del inmueble; también, la parte que se arrienda, las zonas y servicios compartidos con los demás ocupantes”.

c.-“En el contrato debe estar el precio y forma de pago, el término de duración y designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de servicios públicos. Se entenderá como prorrogado, cuando las partes hayan cumplido con las obligaciones”.

d.-“Cada año de ejecución del contrato **bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior”.**

e.-“El **precio mensual no podrá exceder el 1% por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo. Si el propietario insistiera en hacer un incremento mayor, el arrendatario podría demandarlo”.**

f.-“Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por **terminado el contrato, y unilateralmente, cuando el arrendatario no pague las rentas dentro del término estipulado, no cancele los servicios y cause desconexión de estos, cuando subarriende, realice mejoras, cambios, ampliaciones sin autorización o destine el inmueble para actos delictivos”.**

g.-“La **terminación del contrato por parte del arrendatario se puede hacer cuando se suspendan los servicios públicos por acción premeditada del arrendador o que incurra en mora de pagos que estuvieren a su cargo”.**

h.-“De no mediar constancia por escrito del preaviso, el **contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado”.**

i.-“Además, para reforzar las herramientas jurídicas de la Ley se introdujo un cambio al **Código de Procedimiento Civil con el fin de que los inmuebles se puedan recuperar en máximo seis meses, cuando hay un incumplimiento de parte del arrendatario”.**

j.-“Antes de la expedición de la Ley, este proceso podía tomar hasta 10 años, pero ahora los mecanismos están dados para que propietario pueda proteger su patrimonio”.

k.- “Cabe decir que, además, si ocurriera esta eventualidad le corresponderá al inquilino pagar los costos del juicio y todas las multas a que hubiere lugar como consecuencia de la mora o del **incumplimiento del contrato, según sea el caso”.**

Regulaciones de los Servicios-públicos.- para la entrega del bien arrendado que fueron entregadas las llaves de la propiedad en la carrera 43 número 74-75 no se entregaron los recibos de servicios públicos al día causal que hasta la fecha no ha sido entregado el bien arrendado.-

*“Cuando el pago de los **servicios públicos** corresponda al arrendatario, el arrendador podrá exigir la prestación de garantías o fianzas para garantizar a las empresas el pago de las facturas correspondientes y entregarlas a estas entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios”.*

“Si el pago no se hace efectivo, la responsabilidad recaerá sobre el arrendatario, y las empresas de servicios públicos podrán ejercer las acciones a que hubiere lugar en contra este”.

*“En caso de no lograr un acuerdo con el **arrendador**, puede dar por terminado unilateralmente el **contrato** dando aviso con tres meses de anticipación y pagando una indemnización equivalente a tres meses. Es decir, **que así no ocupe el inmueble debe pagar los tres meses**”.*

5.- Incumple los requisitos establecidos en los artículos 1540, 1608, 1873, y 2000 del código civil y 870 del código de comercio de Colombia los artículos 488, y el 473 y otros del Código general del proceso ley 820 del 2003 art 14, donde el texto de la demanda cumple la ritualidad del contrato de arriendo realizado con INMOBILIARIA MICHAILE & CIA LTDA cedido formalmente a CURE DELGADO & CIA S. EN C

II.- ANTECEDENTES:

EL despacho *condena en la primera instancia a la sociedad CURE DELGADO CIA S. EN C., violando de DEBIDO PROCESO de forma y de fondo en el trámite del proceso ejecutivo desconociendo en reglamento bajo la omisión:*

1.-La segunda instancia no acepto REVOCAR y RECHAZAR las consideraciones desestimado la versión de la primera instancia, que según su interpretación errada con argumentos espurios de la representante judicial doctora CARMENZA DE JESUS MEZA GONZALES convenció al JUZGADO DECIMO (10) CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA a condenar a la perjudicada quien había prestado un servicio amparo en las normas vigentes viola las siguientes consideraciones:

*La **ley 820 del 2003**.- regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, en relación al aumento en los arriendos de vivienda urbana en Colombia, junto a los contratos y garantías.*

*El artículo 384 del C.G.P. dice: Restitución provisional. Cualquiera **que** fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar **que** antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del **proceso**, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en **que** se encuentra.-*

*El artículo 23 de la ley **820 del 2003**.- De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.*

En lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado, debe entregarlo con los servicios públicos cancelados formalmente.-

2.- Los señores CARLOS PALACIO OROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, manifiestan dar por terminado el contrato en fecha 12 de enero de 2017, cuando en plenario se demuestra que en fecha de pandemia estuvieron ocupado el inmueble de la sociedad CURE DELGADO CIA S. EN C., en la carrera 43 número 74-75, concepto inadmitido por el despacho de la primera instancia según audiencia, cuando en el plenario manifestaron que durante el término de la pandemia constaron labor. Luego el contrato nunca fue terminado encontrándose vigente, violándose el Debido Proceso desconociendo

1.- las pruebas

2.-desconoció la existencia del contrato de arriendo

3.- violo el debido proceso, infringiendo las normas de orden publico

3.- En el trámite del proceso se incurrió en un defecto **sustantivo**; porque el Juzgado Décimo (10) Civil Municipal de Barranquilla accionando de su equivocada transparencia, no le impuso a los señores CARLOS PALACIO OROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, una carga procesal para demostrar como requisito que para ser oído o escuchado en el proceso, debieron consignar el pago de los cánones que al demandante se le adeudaban, pues; no se presentó tampoco el recurso de reposición contra del auto admisorio de la demanda controvirtiéndose; en la existencia del contrato de arrendamiento como la falta de legitimación en la causa de los demandantes y, que al no tener la calidad de arrendadores tampoco existiera la obligación.....-

4.- Que el poder al doctor CIRO ALVAREZ VILLABONA, a quien se la cancelaron sus honorarios descontados de los dineros atrasados del pago de los señores CARLOS PALACIO OROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, acarreándole perjuicios materiales a la arrendadora y a la extensión del contrato terminado; cuando no existe prueba real que demuestre o documento que plasme la verdad o a lo contrario al contrato de arriendo, pues; lo manifestado por esta representante judicial choca contra la entrega del inmueble al señor William José Cure Delgado en el mes de agosto día 5 del 2020, que bajo estos postulados se demuestra que no existió terminación de contrato según la versión de su representante judicial **porque hasta la fecha los servicios públicos no fueron cancelados.**

5.- Observando la irreverencia de sus narraciones procesal, donde existe una gran contradicción, por cuanto la señora MARTHA HERRERA PIMIENTA cita a la sociedad al CENTRO DE CONCILIACIÓN LIBARDO MEJIA, **para que se llegase a un acuerdo de la deuda que tenían por concepto de arriendo, donde existía el incumplimiento del Decreto 789 del 2020** en el contrato no tuvo observación que la matrícula inmobiliaria 040-69060 estaba afectada por incumplimiento del

arriendo y un abandono y, es menos cierto que el JUZGADO DECIMO (10) CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA **podía condenar a la perjudicada un error judicial.**-

6.- Que la mencionada tradición señala como propietario **ALFREDO ELIAS CURE GOMEZ, sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C.** donde la sociedad DELGADO CURE CIA S. EN C., fue liquidada que forman parte de los mismos socios, y serían menos cierto que esos desconcierto se podría reclamar u oponerse de algunos derechos, y mucho menos con vicios y proyectado en un fraude procesal, sea motivo de terminación de un contrato o la inexistencia de una obligación con INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA.....

7.- Es de muy mal equilibrio en la justicia, que la representante judicial de los señores CARLOS PALACIO DROSCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, demostrara éxito sin cumplir el contrato de arriendo utilizó ardides fraudes frente a un Juez de la Republica incumpliendo las condiciones de un contrato de arriendo con INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA que fue cedido a la sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C., por eran morosos en el **contrato de arrendamiento cuando fue renovado automáticamente** según la Ley 56 de 1985,-

*"Una vez terminado el **contrato de arrendamiento**, este **se** entenderá como renovado, siempre y cuando el responsable de los pagos de alquiler cumpla debidamente con ellos y acepte los reajustes que **se** hagan por parte del **arrendador**". **Contrario a lo que señala la justicia colombiana.**-*

8.- Sobre la exigibilidad del contrato es procedente dejar consignado el concepto de la autoridad competente al Juez de la Republica de Colombia, quienes tendrán la obligación y deben estar sujetos al imperio de la ley y no a la orden cumplir los mandatos de la componenda jurídica:

a.-"Desde el año 2003 en el país rige la Ley 820 de Arrendamientos de Inmuebles, que tiene como objetivo fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda".

b.-"Se puede suscribir de forma verbal o escrita, deben pactar por lo menos: nombre e identificación de los contratantes, datos del inmueble; también, la parte que se arrienda, las zonas y servicios compartidos con los demás ocupantes".

c.-"En el contrato debe estar el precio y forma de pago, el término de duración y designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de servicios públicos. Se entenderá como prorrogado, cuando las partes hayan cumplido con las obligaciones".

d.-"Cada año de ejecución del contrato **bajo un mismo precio**, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior".

e.- "El **precio mensual** no podrá exceder el 1% por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo. Si el propietario insistiera en hacer un incremento mayor, el arrendatario podría demandarlo".

f.- "Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por **terminado el contrato**, y unilateralmente, cuando el arrendatario no pague las rentas dentro del término estipulado, no cancele los servicios y cause desconexión de estos, cuando subarriende, realice mejoras, cambios, ampliaciones sin autorización o destine el inmueble para actos delictivos".

g.- "La **terminación del contrato** por parte del arrendatario se puede hacer cuando se suspendan los servicios públicos por acción premeditada del arrendador o que incurra en mora de pagos que estuvieren a su cargo".

h.- "De no mediar constancia por escrito del preaviso, el **contrato de arrendamiento** se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado".

i.- "Además, para reforzar las herramientas jurídicas de la Ley se introdujo un cambio al **Código de Procedimiento Civil** con el fin de que los inmuebles se puedan recuperar en máximo seis meses, cuando hay un incumplimiento de parte del arrendatario".

j.- "Antes de la expedición de la Ley, este proceso podía tomar hasta 10 años, pero ahora los mecanismos están dados para que propietario pueda proteger su patrimonio".

k.- "Cabe decir que, además, si ocurriera esta eventualidad le corresponderá al inquilino pagar los costos del juicio y todas las multas a que hubiere lugar como consecuencia de la mora o del **incumplimiento del contrato**, según sea el caso".

Regulaciones de los Servicios-públicos.- para la entrega del bien arrendado que fueron entregadas las llaves de la propiedad en la carrera 43 número 74-75 no se entregaron los recibos de servicios públicos al día causal que hasta la fecha no ha sido entregado el bien arrendado.-

"Cuando el pago de los **servicios públicos** corresponda al arrendatario, el arrendador podrá exigir la prestación de garantías o fianzas para garantizar a las empresas el pago de las facturas correspondientes y entregarlas a estas entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios".

"Si el pago no se hace efectivo, la responsabilidad recaerá sobre el arrendatario, y las empresas de servicios públicos podrán ejercer las acciones a que hubiere lugar en contra este".

"En caso de no lograr un acuerdo con el **arrendador**, puede dar por terminado unilateralmente el **contrato** dando aviso con tres meses de anticipación y pagando una indemnización equivalente a

*tres meses. Es decir, **que así no ocupe el inmueble debe pagar los tres meses**".*

///.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

1.- VIA DE HECHO.- esta primera instancia plasma una serie de irregularidades e inconsistencias hacer manifestaciones espurias para desconocer una obligación, por cuanto se encuentran consignadas bajo los fundamentos y establecimientos de derecho, vale la pena mencionar que los señores CARLOS PALACIO OROSCO y la señora MARTHA HERRERA PIMIENTA elevaron un contrato de arriendo de una propiedad residencial convirtiéndola en un establecimiento comercial sin cumplir los establecimientos de la ley; el cual no motiva desconocer el compromiso del contrato de arriendo con CURE DELGADO & CIA S. EN C, cedido por INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA,

2.- T-482-20.-*Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.*

3.- Los magistrados, jueces, conjuces en quienes concorra alguna causal de recusación deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella, expresando los hechos en que se fundamenta.

El juez impedido pasará el expediente al que deba reemplazarlo, quien si encuentra configurada la causal asumirá su conocimiento. En caso contrario, remitirá el expediente al superior para que resuelva.

IV.- TRASLADOS:

MARTHA AZUCENA HERRERA PIMIENTA, carrera 56 número 96-55 casa 3, email: herrera.pimkientomarta@gmail.com

CARLOS PALACIO OROSCO, carrera 56 número 96-55 casa 3, carlosedwardpalacios@yahoo.com.co

CARMENZA DE JESUS MEZA GONZALES, carrera 44-38-11, piso 9 BANCO POPULAR oficina 9D cel. 304-5694928, correo carmenzameza01@gmail.com

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, vigilancia especial www.ramajudicial.gov.co

De Usted Atentamente,

**WILLIAM JOSE CURE DELGADO,
C.C. No.: 72291643 de Barranquilla (Atlántico),**

T.P. No. 292.447 del Consejo Superior de la Judicatura,

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

Barranquilla, febrero 7 de 2023

Señores:

JUZGADO (10) CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA,

ccto09@cendoj.ramajudicial.gov.co · <http://www.ramajudicial.gov.co/>.

E. S. D.

RADICACION 08001405301020210044600

DEMANDANTE: CURE DELGADO & CIA S. EN C

DEMANDADOS: CARLOS PALACIO DROSCO Y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO.

ASUNTO: INCIDENTE DE NULIDAD ABSOLUTA

CAUSAL: VIOLACION AL DEBIDO PROCESO, ERROR JUDICIAL, DENEGACION DE JUSTICIA

WILLIAM JOSE CURE DELGADO, varón, mayor de edad y vecino del D.E.I.P. de Barranquilla (Atlántico), identificado con la Cédula de Ciudadanía No.:72291643 de Barranquilla (Atlántico), abogado titulado y en ejercicio, inscrito con Tarjeta Profesional No.: 292.447 emanada del Consejo Superior de la Judicatura, para efecto de notificación al correo will_cure84@hotmail.com, actuando en mi condición de representante legal suplente de la sociedad CURE DELGADO CIA S. EN C. Nit. 890-116-699-6, conforme las facultades conferidas por el representante principal, según la constitución de la sociedad y su respectiva representación del certificado de la CAMARA DE COMERCIO DE BARRANQUILLA, con el debido respeto que se merece este despacho, presento incidente de nulidad absoluta y constitucional contra la sentencia que condena a la sociedad, quien presto el servicio del arriendo de la propiedad ubicada en la carrera 43 número 75-76 de la ciudad de Barranquilla a los señores **CARLOS PALACIO DROSCO Y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO**,

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

manifestándole de ante mano, se sirva revisar y declarar nula todas las actuaciones del despacho, por cuanto carece de fundamentos jurídicos y constitucionales condenar a la sirviente a pagar costas, cuando no tuvo en cuenta los daños y perjuicios de la propiedad proporcionados por los arrendatarios en las siguientes causales:

I.-CAUSALES DEL INCIDENTE DE NULIDAD.-

1.- El Recurso de apelación contra la sentencia, resuelto en el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, según los antecedentes en relación a la recusación, por haberse presentado denuncia contra la funcionaria debió declarar impedida según el artículo 141 de la ley 1564 de 2012, por las siguientes causal: *"quienes concurra alguna causa de recusación deberán declararse impedido, tan pronto como adviertan la existencia de ella, expresando los hechos en que se fundamenta tramite que fue presentado en el proceso de expropiación de CONCESIÓN COSTERA y también señala que todo lo actuado se debe declarar nulo.-*

2.- *La ley 820 del 2003.- regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, en relación al aumento en los arriendos de vivienda urbana en Colombia, junto a los contratos y garantías.*

El artículo 384 del C.G.P. dice: Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra.-

El artículo 23 de la ley 820 del 2003.- De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

En lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado, debe entregarlo con los servicios públicos cancelados formalmente.-

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

3.- La ley 820 del 2003.- regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, en relación al aumento en los arriendos de vivienda urbana en Colombia, junto a los contratos y garantías.

*El artículo 384 del C.G.P. dice: Restitución provisional. Cualquiera **que** fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar **que** antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del **proceso**, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en **que** se encuentra.-*

El artículo 23 de la ley 820 del 2003.- De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

En lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado, debe entregarlo con los servicios públicos cancelados formalmente.-

4.- a.- "Desde el año 2003 en el país rige la Ley 820 de Arrendamientos de Inmuebles, que tiene como objetivo fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda".

b.- "Se puede suscribir de forma verbal o escrita, deben pactar por lo menos: nombre e identificación de los contratantes, datos del inmueble; también, la parte que se arrienda, las zonas y servicios compartidos con los demás ocupantes".

c.- "En el contrato debe estar el precio y forma de pago, el término de duración y designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de servicios públicos. Se entenderá como prorrogado, cuando las partes hayan cumplido con las obligaciones".

*d.- "Cada año de ejecución del contrato **bajo un mismo precio**, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento*

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 - (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior".

e.-"El precio mensual no podrá exceder el 1% por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo. Si el propietario insistiera en hacer un incremento mayor, el arrendatario podría demandarlo".

f.-"Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por terminado el contrato, y unilateralmente, cuando el arrendatario no pague las rentas dentro del término estipulado, no cancele los servicios y cause desconexión de estos, cuando subarriende, realice mejoras, cambios, ampliaciones sin autorización o destine el inmueble para actos delictivos".

g.-"La terminación del contrato por parte del arrendatario se puede hacer cuando se suspendan los servicios públicos por acción premeditada del arrendador o que incurra en mora de pagos que estuvieren a su cargo".

h.-"De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado".

i.-"Además, para reforzar las herramientas jurídicas de la Ley se introdujo un cambio al Código de Procedimiento Civil con el fin de que los inmuebles se puedan recuperar en máximo seis meses, cuando hay un incumplimiento de parte del arrendatario".

j.-"Antes de la expedición de la Ley, este proceso podía tomar hasta 10 años, pero ahora los mecanismos están dados para que propietario pueda proteger su patrimonio".

k.- "Cabe decir que, además, si ocurriera esta eventualidad le corresponderá al inquilino pagar los costos del juicio y todas las multas a que hubiere lugar como consecuencia de la mora o del incumplimiento del contrato, según sea el caso".

Regulaciones de los Servicios-públicos.- para la entrega del bien arrendado que fueron entregadas las llaves de la propiedad en la carrera 43 número 74-75 no se

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

entregaron los recibos de servicios públicos al día causal que hasta la fecha no ha sido entregado el bien arrendado.-

*"Cuando el pago de los **servicios públicos** corresponda al arrendatario, el arrendador podrá exigir la prestación de garantías o fianzas para garantizar a las empresas el pago de las facturas correspondientes y entregarlas a estas entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios".*

"Si el pago no se hace efectivo, la responsabilidad recaerá sobre el arrendatario, y las empresas de servicios públicos podrán ejercer las acciones a que hubiere lugar en contra este".

*"En caso de no lograr un acuerdo con el **arrendador**, puede dar por terminado unilateralmente el **contrato** dando aviso con tres meses de anticipación y pagando una indemnización equivalente a tres meses. Es decir, **que así no ocupe el inmueble debe pagar los tres meses**".*

5.- Incumple los requisitos establecidos en los artículos 1540, 1608, 1873, y 2000 del código civil y 870 del código de comercio de Colombia los artículos 488, y el 473 y otros del Código general del proceso ley 820 del 2003 art 14, donde el texto de la demanda cumple la ritualidad del contrato de arriendo realizado con INMOBILIARIA MICHAILE & CIA LTDA cedido formalmente a CURE DELGADO & CIA S. EN C

II.- ANTECEDENTES:

EL despacho *condena en la primera instancia a la sociedad* CURE DELGADO CIA S. EN C., violando de DEBIDO PROCESO de forma y de fondo en el trámite del proceso ejecutivo desconociendo en reglamento bajo la omisión:

I.-La segunda instancia no acepto REVOCAR y RECHAZAR las consideraciones desestimado la versión de la primera instancia, que según su interpretación errada con argumentos espurios de la representante judicial doctora CARMENZA DE JESUS MEZA GONZALES convenció al JUZGADO DECIMO (10) CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA a condenar a la perjudicada quien había prestado un servicio amparo en las normas vigentes viola las siguientes consideraciones:

La ley 820 del 2003.-regula todos los temas relacionados al arrendamiento en Colombia, en relación al aumento en los arriendos de vivienda urbana en Colombia, junto a los contratos y garantías.

El artículo 384 del C.G.P. dice: Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra.-

El artículo 23 de la ley 820 del 2003.- De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.

En lo relacionado a la entrega del inmueble arrendado, debe entregarlo con los servicios públicos cancelados formalmente.-

2.- Los señores CARLOS PALACIO DROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, manifiestan dar por terminado el contrato en fecha 12 de enero de 2017, cuando en plenario se demuestra que en fecha de pandemia estuvieron ocupado el inmueble de la sociedad CURE DELGADO CIA S. EN C., en la carrera 43 número 74-75, concepto inadmitido por el despacho de la primera instancia según audiencia, cuando en el plenario manifestaron que durante el término de la pandemia constaron labor. Luego el contrato nunca fue terminado encontrándose vigente, violándose el Debido Proceso desconociendo

1.- las pruebas

2.- desconoció la existencia del contrato de arriendo

3.- violo el debido proceso, infringiendo las normas de orden publico

3.- En el trámite del proceso se incurrió en un defecto **sustantivo**; porque el Juzgado Décimo (10) Civil Municipal de Barranquilla accionando de su equivocada transparencia, no le impuso a los señores CARLOS PALACIO DROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, una carga procesal para demostrar como requisito que para ser oído o escuchado en el proceso, debieron consignar el pago de los

CURE DELGADO & CIA S. EN C.
NIT. 890.116.699-6
Carrera 57 #79-272
+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781
Barranquilla, Atlántico
Colombia

cánones que al demandante se le adeudaban, pues; no se presentó tampoco el recurso de reposición contra del auto admisorio de la demanda controvertiéndose; en la existencia del contrato de arrendamiento como la falta de legitimación en la causa de los demandantes y, que al no tener la calidad de arrendadores tampoco existiera la obligación.....-

4.- Que el poder al doctor CIRO ALVAREZ VILLABONA, a quien se la cancelaron sus honorarios descontados de los dineros atrasados del pago de los señores CARLOS PALACIO DROZCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, acarreándole perjuicios materiales a la arrendadora y a la extensión del contrato terminado; cuando no existe prueba real que demuestre o documento que plasme la verdad o a lo contrario al contrato de arriendo, pues; lo manifestado por esta representante judicial choca contra la entrega del inmueble al señor William José Cure Delgado en el mes de agosto día 5 del 2020, que bajo estos postulados se demuestra que no existió terminación de contrato según la versión de su representante judicial **porque hasta la fecha los servicios públicos no fueron cancelados.**

5.- Observando la irreverencia de sus narraciones procesal, donde existe una gran contradicción, por cuanto la señora MARTHA HERRERA PIMENTA cita a la sociedad al CENTRO DE CONCILIACIÓN LIBARDO MEJIA, **para que se llegase a un acuerdo de la deuda que tenían por concepto de arriendo, donde existía el incumplimiento del Decreto 789 del 2020** en el contrato no tuvo observación que la matrícula inmobiliaria 040-69060 estaba afectada por incumplimiento del arriendo y un abandono y, es menos cierto que el JUZGADO DECIMO (10) CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA **podía condenar a la perjudicada un error judicial.**

6.- Que la mencionada tradición señala como propietario ALFREDO ELIAS CURE GOMEZ, sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C. donde la sociedad DELGADO CURE CIA S. EN C., fue liquidada que forman parte de los mismos socios, y serían menos cierto que esos desconcierto se podría reclamar u oponerse de algunos derechos, y mucho menos con vicios y proyectado en un fraude procesal, sea motivo de terminación de un contrato o la inexistencia de una obligación con INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA.....

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

7.- Es de muy mal equilibrio en la justicia, que la representante judicial de los señores CARLOS PALACIO DROSCO y MARTA AZUCENA HERRERA PIMIENTO, demostrara éxito sin cumplir el contrato de arriendo utilizó ardides fraudes frente a un Juez de la Republica incumpliendo las condiciones de un contrato de arriendo con INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA que fue cedido a la sociedad CURE DELGADO & CIA S. EN C., por eran morosos en el **contrato de arrendamiento cuando fue renovado automáticamente** según la Ley 56 de 1985.-

"Una vez terminado el contrato de arrendamiento, este se entenderá como renovado, siempre y cuando el responsable de los pagos de alquiler cumpla debidamente con ellos y acepte los reajustes que se hagan por parte del arrendador". Contrario a lo que señala la justicia colombiana.-

8.- Sobre la exigibilidad del contrato es procedente dejar consignado el concepto de la autoridad competente al Juez de la Republica de Colombia, quienes tendrán la obligación y deben estar sujetos al imperio de la ley y no a la orden cumplir los mandatos de la componenda jurídica:

a.- "Desde el año 2003 en el país rige la Ley 820 de Arrendamientos de Inmuebles, que tiene como objetivo fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda".

b.- "Se puede suscribir de forma verbal o escrita, deben pactar por lo menos: nombre e identificación de los contratantes, datos del inmueble; también, la parte que se arrienda, las zonas y servicios compartidos con los demás ocupantes".

c.- "En el contrato debe estar el precio y forma de pago, el término de duración y designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de servicios públicos. Se entenderá como prorrogado, cuando las partes hayan cumplido con las obligaciones".

*d.- "Cada año de ejecución del contrato **bajo un mismo precio**, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 por ciento*

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 - (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año anterior".

e.-"El precio mensual no podrá exceder el 1% por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte que se esté dando en arriendo. Si el propietario insistiera en hacer un incremento mayor, el arrendatario podría demandarlo".

f.-"Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por terminado el contrato, y unilateralmente, cuando el arrendatario no pague las rentas dentro del término estipulado, no cancele los servicios y cause desconexión de estos, cuando subarriende, realice mejoras, cambios, ampliaciones sin autorización o destine el inmueble para actos delictivos".

g.-"La terminación del contrato por parte del arrendatario se puede hacer cuando se suspendan los servicios públicos por acción premeditada del arrendador o que incurra en mora de pagos que estuvieren a su cargo".

h.-"De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado".

i.-"Además, para reforzar las herramientas jurídicas de la Ley se introdujo un cambio al Código de Procedimiento Civil con el fin de que los inmuebles se puedan recuperar en máximo seis meses, cuando hay un incumplimiento de parte del arrendatario".

j.-"Antes de la expedición de la Ley, este proceso podía tomar hasta 10 años, pero ahora los mecanismos están dados para que propietario pueda proteger su patrimonio".

k.- "Cabe decir que, además, si ocurriera esta eventualidad le corresponderá al inquilino pagar los costos del juicio y todas las multas a que hubiere lugar como consecuencia de la mora o del incumplimiento del contrato, según sea el caso".

Regulaciones de los Servicios-públicos.- para la entrega del bien arrendado que fueron entregadas las llaves de la propiedad en la carrera 43 número 74-75 no se

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 – (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

entregaron los recibos de servicios públicos al día causal que hasta la fecha no ha sido entregado el bien arrendado.-

*"Cuando el pago de los **servicios públicos** corresponda al arrendatario, el arrendador podrá exigir la prestación de garantías o fianzas para garantizar a las empresas el pago de las facturas correspondientes y entregarlas a estas entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios".*

"Si el pago no se hace efectivo, la responsabilidad recaerá sobre el arrendatario, y las empresas de servicios públicos podrán ejercer las acciones a que hubiere lugar en contra este".

*"En caso de no lograr un acuerdo con el **arrendador**, puede dar por terminado unilateralmente el **contrato** dando aviso con tres meses de anticipación y pagando una indemnización equivalente a tres meses. Es decir, **que así no ocupe el inmueble debe pagar los tres meses**".*

///.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

1.- VIA DE HECHO.- esta primera instancia plasma una serie de irregularidades e inconsistencias hacer manifestaciones espurias para desconocer una obligación, por cuanto se encuentran consignadas bajo los fundamentos y establecimientos de derecho, vale la pena mencionar que los señores CARLOS PALACIO DROSCO y la señora MARTHA HERRERA PIMIENTA elevaron un contrato de arriendo de una propiedad residencial convirtiéndola en un establecimiento comercial sin cumplir los establecimientos de la ley; el cual no motiva desconocer el compromiso del contrato de arriendo con CURE DELGADO & CIA S. EN C, cedido por INMOBILIARIA MICHAILEH & CIA LTDA,

2.- T-482-20.-Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda,

CURE DELGADO & CIA S. EN C.

NIT. 890.116.699-6

Carrera 57 #79-272

+57 (5) 354-5848 - (+57) 301-278-0781

Barranquilla, Atlántico

Colombia

pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

3.- Los magistrados, jueces, conjuces en quienes concorra alguna causal de recusación deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella, expresando los hechos en que se fundamenta.

El juez impedido pasará el expediente al que deba reemplazarlo, quien si encuentra configurada la causal asumirá su conocimiento. En caso contrario, remitirá el expediente al superior para que resuelva.

IV.- TRASLADOS:

MARTHA AZUCENA HERRERA PIMIENTA, carrera 56 número 96-55 casa 3, email: herrerapimkientomartha@gmail.com

CARLOS PALACIO OROSCO, carrera 56 número 96-55 casa 3, carloswardpalacios@yahoo.com.co

CARMENZA DE JESUS MEZA GONZALES, carrera 44-38-11, piso 9 BANCO POPULAR oficina 9D cel. 304-5694928, correo carmenzameza01@gmail.com

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, vigilancia especial www.ramajudicial.gov.co

De Usted Atentamente,



WILLIAM JOSE CURE DELGADO,

C.C. No.:72291643 de Barranquilla (Atlántico),

T.P. No. 292.447 del Consejo Superior de la Judicatura,

Barranquilla, octubre 26 de 2022