

En la fecha se corre traslado por el término de cinco (05) días a la parte demandante, de las excepciones propuestas por los demandados, visibles en los (ID 04) del expediente digital

Se fija en lista de traslado del 4 de marzo de 2024

Escrito que se mantendrá en la secretaria a disposición de la parte demandante para que este pueda pedir pruebas sobre los hechos en que ellas se fundamenten de conformidad con lo previsto por el art 370 y 110 del C.G.P.

El secretario,



ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

**SEÑOR**

**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL**

**YUMBO VALLE**

REF. Pertenencia.

Yaniry Serna Jiménez,

Vs., Domingo Realpe

Rad., 2019-00148

**LUIS ALBERTO MEZA GARCIA**, abogado apoderado del señor ALONSO TRUJILLO OSPINA, aceptado como tercero interviniente dentro de este proceso, me permito pronunciarme sobre los hechos y las pretensiones de la demanda, así:

**ACLARACIÓN PREVIA.**

Debo aclarar al despacho, que por error involuntario, en ocasiones, he puesto a mi cliente como segundo apellido "**SERNA**", pero en realidad es "**OSPINA**", tal como aparece en el poder que se halla en el expediente a folio 117, de tal modo, señor Juez, es éste el segundo apellido con que mi prohijado debe seguirse conociendo dentro de las presentes diligencias, así es como aparece también en la anotación 022 del certificado de tradición y en la copia de la C. C. que adjunto con este memorial, o sea "**ALONSO TRUJILLO OSPINA**", identificado como ya se conoce.

**EN CUANTO A LOS HECHOS:**

Como quiera que éstos no se encuentran formulados de manera separada, cada uno individualmente, sino, condensados en una sola historia, así mismo me pronunciaré.

La señora **YANIRY SERNA JIMÉNEZ**, nunca, ha vivido, poseído, ni ocupado el inmueble que pretende usucapir, dicho lote con su vivienda, siempre ha estado en posesión y administración del señor **ALONSO TRUJILLO OSPINA**, junto con su esposa e hijos desde hace aproximadamente 22 años, en este inmueble, le han dado cabida y vivienda a varios de sus familiares cuando han tenido necesidad, y así hasta la actualidad, realizando mejoras, pagando servicios, y en general, todas las necesarias al mantenimiento normal de este tipo de bienes.

Es cierto que la señora Yaniry realizó un acuerdo para el pago del impuesto predial, pero por mero temor a que se perdiera o que fuera rematada dicha propiedad por el municipio de Yumbo, y porque de alguna manera, tendría derechos herenciales sobre dicho bien, todo sin el consentimiento del señor **ALONSO TRUJILLO OPSPINA**, ni ningún otro familiar; lo mismo sucedió con el gas domiciliario.

Ahora bien, en cuanto a las dimensiones del lote que dice poseer, no se sabe de dónde obtiene un área de 490m<sup>2</sup>, pues afirma que sus dimensiones son 20.50m., de fondo por 40m., de frente, lo que

arrojaría un total de 820m<sup>2</sup>., es más, de medir 40m., de frente, abarcaría dos viviendas más que se ubican aun costado, entre ellas la del señor **ALONSO TRUJILLO OSPINA**, mi poderdante, y su familia, me explico:

El lote que pretende la demandante, está enclavado dentro de otro de mayor extensión en el que también se encuentra el de mi poderdante, que mide 15m., de frente, por 20m., de fondo para un total de 300m<sup>2</sup>., y que adquirió mediante compra de derechos herenciales a la señora Trinidad Jiménez de Serna mediante escritura # 1689 del 02 de Octubre de 2012, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria # 370-85655 que obra en el expediente.

Las dimensiones reales del lote pretendido dentro de este proceso, son las que aparecen en la carta catastral que la misma demandante adjunta, pero en la que realmente no son visibles, éstas son: 20.80m., de frente, por 21m., de fondo, para un total de 436.80m<sup>2</sup>.

En cuanto a cargas procesales, la demandante no ha dado cumplimiento al numeral 7mo., del art., 375 del C. G. P. pues la valla que se ordena, **NUNCA**, ha sido fijada en algún lugar visible del inmueble, y solo parece que la ubicaron para tomar las fotos enviadas al despacho.

**A LAS PRETENSIONES:** Mi cliente, el señor **ALONSO TRUJILLO OSPINA**, interviniente, se opone a todas y cada una de ellas, y solicita se condene en costas a la demandante.

#### **EXCEPCIONES:**

Dadas las circunstancias, me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

1. **FALTA DE LEGITIMACIÓN PARA ACTUAR:** La que fundo en el hecho de que la señora **YANIRY SERNA JEMÉNEZ**, nunca ha habitado ni poseído de alguna manera el lote de terreno con casa de habitación que pretende mediante este proceso, por el contrario, es el señor **ALONSO TRUJILLO OSPINA**, identificado con la C. C. 16,447.082, quien ha venido ejerciendo dicha posesión con ánimo de señor y dueño por espacio de veinte dos (22 años) años, junto con su familia, realizando las mejoras necesarias a su mantenimiento, pagando servicios públicos y alojando a familiares que en algún momento carezcan de vivienda.
2. **FALTA DE OTROS REQUISITOS PROCESALES:** Basada en que las dimensiones del terreno que la demandante pretende adquirir por prescripción, no corresponden a la realidad, es decir las medidas que denuncia no corresponden a las que verdaderamente posee dicho inmueble, pues como se dijo arriba, dicho lote según carta catastral, solo tiene 20.80m., de frente, por 21m., de fondo, para un área total de 436.80m<sup>2</sup>.
3. Tampoco la demandante ha fijado de manera permanente la valla que ordena el artículo 375 numeral 7 del C. G. P.
4. Las demás que este despacho encuentre probadas.

**PRUEBAS:** Para demostrar los hechos en que se fundan las excepciones propuestas, solicito se decreten, se practiquen y se tengan en cuenta las siguientes:

**TESTIMONIAL:** Declararán las siguientes personas, todas ellas mayores de edad, residentes en Yumbo Valle del Cauca, quienes conocen personalmente a mi cliente, familia y el hecho de la posesión del señor **ALONSO TRUJILLO OSPINA:**

**ROBERTO SATIZABAL SANCHEZ**, Yumbo, Cra., 4 oeste No., 2-177, barrio Pedregal,

Tel., 317 4641640, correo: [elflacosati@gmail.com](mailto:elflacosati@gmail.com);

**OFIR GUTIERREZ ALVEAR**; Yumbo, Cra., 4 oeste, No., 1-53 barrio Pedregal, Tel., 6693054, sin correo electrónico.

**CARLOS HUMBERTO CARDONA OBANDO**, Yumbo, Cra., 4 oeste, No., 1-49 barrio Pedregal, tel., 313 5192805.

Con estos testimonios pretendo probar que la demandante nunca ha poseído el inmueble que pretende usucapir, y la posesión ejercida por mi poderdante por espacio de más de 20 años, así como la ausencia de la valla que anuncie la existencia de este proceso.

**DOCUMENTAL:**

Carta Catastral, en donde se detalla la ubicación del inmueble con sus dimensiones, así, marcado con "X", el que pretende la demandante, y con "\*", el que habita el señor Trujillo Ospina.

Poder para actuar, el cual ya reposa en el proceso a folio 117.

**INSPECCIÓN JUDICIAL:** Solicito señor juez, que al momento de practicar la inspección judicial ordenada en el C. G. P., se verifiquen los linderos y dimensiones del lote aquí pretendido, con el fin de verificar si corresponde con la realidad.

**DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES:**

**DEMANDANTE:** La desconozco, o la que se anuncia con la demanda,

**ALONSO TRUJILLO OSPINA:** Cra., 4 No., 1-55 Barrio Pedregal, tel., 318 7031490, correo: [vitruser125@hotmail.com](mailto:vitruser125@hotmail.com)

**DEL SUSCRITO:** Conjunto Habitacional Campestre "Colinas del Café" Palestina Caldas, Km., 7 vía Chinchiná La Plata, casa # 16, tel., 310 5280408, correo: [luisalbertomeg@hotmail.com](mailto:luisalbertomeg@hotmail.com)

SEÑOR JUEZ,



**LUIS ALBERTO MEZA GARCIA**

T. P. 62,745 C. S. J.

C. C. 10,264.759

## RV: Proceso 2019 - 00148

luis alberto meza garcia <luisalbertomeg@hotmail.com>

Jue 30/09/2021 15:08

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Yumbo <j02cmyumbo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (135 KB)

PERTENENCIA YUMBO.pdf;

Enviado desde [Correo](#) para Windows

---

**De:** [luis alberto meza garcia](#)

**Enviado:** miércoles, 15 de septiembre de 2021 4:01 p. m.

**Para:** [Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Yumbo](#)

**Asunto:** Proceso 2019 - 00148

Enviado desde [Correo](#) para Windows

En la fecha 2 de marzo de 2024 se corre traslado por el término de tres (03) días a la parte demandante y demandada, del recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la perito avaluadora CELMIRA DUQUE SOLANO que obra en elID110 del expediente digital, contra el auto No 346 del 2 de febrero de 2024.

Se fija en lista de traslado del 4 de marzo de 2024

El secretario,



ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN

**Fwd: RAD. 2019-00640, RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO NOTIFICADO EN ESTADO No. 022, del 9 de Febrero/24.**

Celmira Duque <celmi919@gmail.com>

Mié 14/02/2024 16:59

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle del Cauca - Yumbo <j02cmyumbo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

----- Forwarded message -----

De: **celmira duque** <[celmi929@hotmail.com](mailto:celmi929@hotmail.com)>

Date: mar, 13 feb 2024, 9:52 p. m.

Subject: RAD. 2019-00640, RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO NOTIFICADO EN ESTADO No. 022, del 9 de Febrero/24.

To: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Yumbo <[j02cmyumbo@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cmyumbo@cendoj.ramajudicial.gov.co)>, Celmira Duque <[celmi919@gmail.com](mailto:celmi919@gmail.com)>

Señores

JUZGADO 2 CIVIL MCIPAL DE YUMBO

E. S. D.

REF: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO No. 346 del 2 de Febrero/24, y NOTIFICADO EN ESTADO 022 DEL 9 FEB./24

RADICACIÓN: 2.019-00640

Actuando en mi condición de PERITO AVALUADOR dentro del proceso de la referencia, me permito recurrir el presente Auto, en la parte de NO considerar, además de los honorarios definitivos el valor TOTAL de los gastos causados y probados con sus soportes respectivos en la suma de UN MILLON TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, en la ejecución de la prueba pericial, tales como los honorarios que debo cancelar al colega que contrate como apoyo en la diligencia de avalúo practicado al predio de 4 pisos y 11 apartamentos y los gastos de transporte ida y vuelta desde Cali a Yumbo y viceversa, con el mismo propósito y en las distintas veces que hubo que trasladarse hasta allá, con mi compañero. Vale la pena recordar que no se trata de un predio sencillo, sino de varios apartamentos (Mejoras) construidas dentro de un predio.

Este auto refiere y reconoce solo parcialmente dichos gastos, puesto que afirma que estos ya fueron reconocidos y pagados en un comienzo, pero no es así, lo que se me canceló como anticipo de gastos y honorarios provisionales de acuerdo al Art. 230 C.G.P. fueron únicamente \$600.000, lo que significa que faltaría reconocer la suma de \$740.000, ya que la suma que se acaba de reconocer legalmente como honorarios definitivos (\$3.735.136), son solo eso, honorarios, y no van incluidos en ellos gastos, éstos deben reconocerse aparte si son demostrados, como en este caso.

Agradezco la atención y colaboración que se dignen prestar al presente, Cordialmente,

CELMIRA DUQUE SOLANO

C.C. No.38.940.362 de Cali

Perito Avaluadora

Cali, 14 de Febrero de 2024

En la fecha se corre traslado por el término de tres (03) días a la parte demandante, de las excepciones propuestas por el demandado, visibles en el ID 13 y 14 del expediente digital

Se fija en lista de traslado del 4 de marzo de 2024.

Escrito que se mantendrá en la secretaria a disposición de la parte demandante para que este pueda pedir pruebas sobre los hechos en que ellas se fundamenten de conformidad con lo previsto por el art 391 y 110 del C.G.P.

El secretario,



ORLANDO ESTUPIÑAN ESTUPIÑAN



VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL  
 U OFICINA

INDEMNIZACION

LA CASILLA EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO SEA EL ARRENDATARIO.

2 0 2 3 1 1 2 9

CALI

276567209

NUMERO DE OPERACION

NUMERO DE TITULO

FECHA EMISION  
 AÑO MES DIA

6915 | CALI | 11 | 3 | NORTE

2 0 2 3 1 1 | NOVIEMBRE 2023

CODIGO OFICINA  OFICINA RECEPTORA

CANON DE ARRENDAMIENTO

AÑO MES CAUSA

MORENA ZULUAGA  
 PRIMER APELLIDO

YARLID PERNANDO  
 SEGUNDO APELLIDO

ARRENDATARIO O INQUILINO

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

5548583

NUMERO

NUMEROS

ARRENDADOR BENEFICIARIO

DOCUMENTO DE IDENTIDAD

66863948

LEON VIDALES  
 PRIMER APELLIDO

YASINI  
 SEGUNDO APELLIDO

NUMEROS

DIRECCION DEL INMUEBLE  
 00/100 M/CTE

DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE  
 864,300.00

VALOR EN LETRAS X

864,300.00

S

FORMA DE RECAUDO:  EFECTIVO

\$ NO NEGOCIABLE

NOTA DEBITO \$

TIPO DE CTA  AHORROS  CORRIENTE No. DE CTA.

CHEQUE PROPIO  CHEQUE LOCAL \$

No. CHEQUE

BANCO

WILLIAM GUSTAVO  
 FIRMA DEPOSITANTE

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

TIMBRE O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

OP 56421587

**Banco Agrario de Colombia**

**DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS**  
Decretos 1943 de 1926, 427 de 1996 y 3817 de 1982 Ley 54/85 - Decreto 1816 de 1990

**No. 3302831**

**40**

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL

OFICINA

INDENIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

FECHA EMISION  
AÑO MES DIA  
2 | 0 | 2 | 3 | 1 | 2 | 2 | 7 | CALI

MUNICIPIO  
CALI

NUMERO DE OPERACION  
278390329

NUMERO DE TITULO

CODIGO OFICINA OFICINA RECEPTORA  
6925 CALI - PASOANCHO

CANON DE ARRENDAMIENTO

AÑO MES CAUSA  
2 | 0 | 2 | 3 | 1 | 2

ARRENDATARIO O INQUILINO  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD  
1.  C.C.  NIT.  S.O.TI.  
2.  C.E.  PASAPORTE  O.M.P.

NUMERO

PRIMER APELLIDO

SEGUNDO APELLIDO

NOMBRES

5548583

NOREÑA ZULUAGA

YARLID FERNANDO

ARRENDADOR O BENEFICIARIO  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD  
1.  C.C.  NIT.  S.O.TI.  
2.  C.E.  PASAPORTE  O.M.P.

NUMERO

PRIMER APELLIDO

SEGUNDO APELLIDO

NOMBRES

66863948

GEORGINA YASMINI

YASMINI

DIRECCION DEL INMUEBLE  
CRA 9 NO 94

DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE  
CRA 9 NO 94

VALOR EN LETRAS OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y UN PESOS CON 00/100 M/CTE \$ 853,091.00

FORMA DE RECAUDO:  EFECTIVO  CHEQUE PROPIO  CHEQUE LOCAL \$

TIPO DE CTA  AHORROS  CORRIENTE NO. DE CTA.

CHEQUE PROPIO  CHEQUE LOCAL \$

BANCO

FIRMA DEPOSITANTE  
WILSON GUTIERREZ

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

TITULAR O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

Banco Agrario de Colombia  
Of. Cali Pasoancho - Valle

Banco Agrario de Colombia  
Of. Cali Pasoancho - Valle

27 DIC. 2023

Cod. Of. 6925

**RESADO**

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROMISANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO. EL TITULO 6000 SE ENVIARA UNA VEZ SE RECIBA COMPROMISADO DEL CHEQUE  
NIT.: 800.037.800-8  
SB-FT-044 MAYO/2020

0001130

07/08/23 535976 00001168

Banco Agrario de Colombia

DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS  
Decretos 1943 de 1958, 427 de 1958, 427 de 1998 Y 3817 de 1982, Ley 56/85 - Decreto 1816 de 1990  
Banco Agrario de Colombia  
LOCAL COMERCIAL U OFICINA

No. 3308795

40

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

VIVIENDA

INDEMNIZACION

FECHA EMISION AÑO 2023 MES 08 DIA 29	MUNICIPIO CALI	NUMERO DE OPERACION 280253873	NUMERO DE TITULO		
CODIGO OFICINA 5915	OFICINA RECEPTORA CALI AV 3 NORTE	CANON DE ARRENDAMIENTO	AÑO 2023	MES 08	CAUSA 1
ARRENDATARIO O INOUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> TI. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUP.	PRIMER APELLIDO NOREÑA ZULUAGA	SEGUNDO APELLIDO YARLID FERNANDO	NOMBRES	
ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> NIT. 5. <input type="checkbox"/> TI. 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> NUP.	PRIMER APELLIDO LEON TRUJILLO	SEGUNDO APELLIDO YASMINTI	NOMBRES	
DIRECCION DEL INMOBILIE	DIRECCION DE REPRESENTANTE	VALOR EN LETRAS OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS CON 00/100 M/CTE			
FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> AHORROS <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. DE CTA	FORMA DE RECAUDO: <input checked="" type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> NOTA DEBITO \$	VALOR EN LETRAS \$ 855,000.00			
TIPO DE CTA <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL \$	No. CHEQUE	BANCO <input type="checkbox"/>			
FIRMA DEPOSITANTE Victorio Gortalez		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA	
FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		TIMBRE O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO	

ORIGINAL ARRENDADOR O BENEFICIARIO

PARA SU VALIDEZ ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO. EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL OJERO  
NIT.: 800.037.800-8

SB-FT-644 MAY/2020

cadena. 11/08/2023 14:11

280253873

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL DE  
CEDULA DE CIUDADANIA DE COLOMBIA

NUMERO **94.394.765**  
**ARIAS MORENO**

APELLIDOS  
**DIEGO FERNANDO**

NOMBRES

REPUBLICA DE COLOMBIA

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **26-NOV-1977**

**TULUA**  
(VALLE)

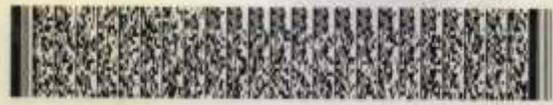
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.70** **A+** **M**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**04-DIC-1996 TULUA**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS WILSON GARCIA TORRES

INDICE DERECHOS



A-3100100-00026760-M-0094304765-20080719 0001265063A 1 2750016103

333907

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

215459 Tarjeta No. 25/04/2012 Fecha de Expedicion 23/03/2012 Fecha de Grado

**DIEGO FERNANDO**  
**ARIAS MORENO**  
**94394765**  
Cedula

**VALLE**  
Consejo Seccional

**SANTIAGO DE CALI**  
Universidad

RICARDO H. MONROY CHURCH  
Presidente Consejo Superior de la Judicatura



Esta tarjeta es documento publico y se expide de conformidad con la Ley 270 de 1996, el Decreto 196 de 1971 y el Acuerdo 180 de 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS.

**DIEGO FERNANDO ARIAS MORENO**  
**ABOGADO**

Señora

**JUEZ SEGUNDA (2) CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO**

**ASUNTO: PODER**

**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: YASMINY LEON VIDALES**

**DEMANDADO: YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**

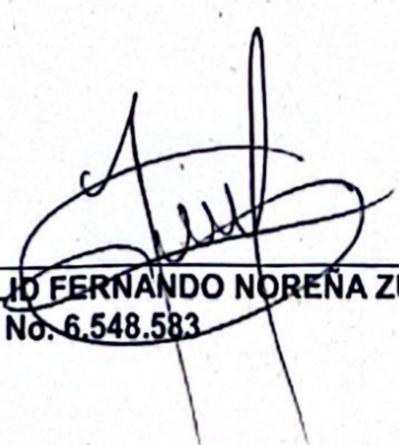
**RADICACION: 2023-916**

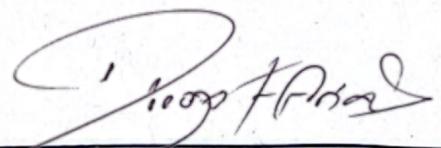
**YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**, mayor de edad y con domicilio en Yumbo, identificado con C.C. No. 6.548.583, en mi calidad de demandado, por medio del presente escrito otorgo poder Especial, Amplio y Suficiente al Dr. **DIEGO FERNANDO ARIAS MORENO** abogado titulado y en ejercicio de su profesión, identificado con C.C. No 94.394.765 de Tuluá y portador de la Tarjeta Profesional No. 215.459 del C. S. de la Judicatura, para que en mi nombre y representación; me represente en la defensa técnica y jurídica dentro del proceso **DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE** que cursa en mi contra.

Mi apoderado queda expresamente facultado para contestar la demanda, recibir, transigir, reasumir, sustituir, conciliar, desistir, y en general hacer todo lo que me favorezca en cualquier estado del proceso y con todas las que la ley establece.

Atentamente,

Acepto,

  
\_\_\_\_\_  
**YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**  
C. C. No. 6.548.583

  
\_\_\_\_\_  
**DIEGO FERNANDO ARIAS M**  
C. C. No 94.394.765 de Tuluá  
T. P. No. 215.459 del C. S. de la J

Correo electrónico: [diego.arias00@gmail.com](mailto:diego.arias00@gmail.com)

**NOTARIA NOVENA DE CALI**

notariacali9@yahoo.com.mx

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE  
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA**



Ante la Notaría Novena (9) del Circulo de Cali,  
Compareció:

**NOREÑA ZULUAGA YARLID FERNANDO**

quien exhibió C.C. 6548583 de

y declaró que la firma y huella que aparecen en el  
presente documento son suyas y que el contenido  
del mismo es cierto.

fv34v4e2b2dd2d3

CALI 09/02/2024 a las 1:53:43 p. m.

EMR



Huella

Esta diligencia se tramita a  
solicitud del Compareciente  
Previa advertencia del  
Decreto 2150/95 y Decreto  
2148/83

Verifique los datos ingresando a  
[www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)

XMOVYBAXHVSFQJNT



*[Handwritten Signature]*  
FIRMA

MIRYAN PATRICIA BARONA MUÑOZ  
NOTARIA NOVENA DE CALI





mar, 17 de oct

Muchas gracias 11:23 a. m.

Don Yarlid ese señor no es de los aptos 11:24 a. m.

lun, 30 de oct

Buenos días 9:51 a. m. ✓✓

Una pregunta, usted cuando arrima por el arriendo 9:51 a. m. ✓✓

Buenas noches doña Jasmin 8:21 p. m. ✓✓

Si de pronto no puede venir 8:21 p. m. ✓✓

Le consigno me dice a qué cuenta 8:21 p. m. ✓✓

dom, 5 de nov

➔ Reenviado

**EMCALI** EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. NIT: 890.399.003-4  
 LEON H. JESUS ANTONIO  
 C.C. (Nº) 6181295  
 CR 3 9-84  
 YUMBO

**Esta es tu factura**  
 CONTRATO: 1089725  
**TOTAL A PAGAR: \$ 380,294.00**  
 FECHA DE VENCIMIENTO: Noviembre 17-2023  
 FECHA DE EXPEDICION: Noviembre 03-2023

Ruta: 38030 6310  
 Ciclo: 38  
 Mes Cuenta: Noviembre, 2023  
 Periodo Facturacion: SEP 15 a OCT 13  
 Dias Facturados: 29  
 Estado de Cuenta No.: 374459070  
 No. Predial Nat.: 768920101000000630001000000000

No. Pago Electrónico: 298990971

ACUEDUCTO	Dir Instalación	Uso	No. Medidor M1	Lectura Actual	Lectura Anterior	Diferencia	Consumo del mes en M3	Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
	CR 3 9-84	Comercial	20195_163764	342	333	9	9	Abr: 18 May: 17 Jun: 17 Jul: 17 Ago: 17 Sep: 17 Oct: 17 Nov: 17	Cargo Básico Valor Consumo Interés de Mora ( 2.83% ) Ajuste al Precio	9.00	2,852.04	25,668.36	5,091.85	15,275.56
													12,834.18	38,502.54
														101.50
														40

Factura EmCali.pdf  
3 páginas • 693 KB • pdf

7:52 p. m.



Señora

**JUEZ SEGUNDA (2) CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO**

**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: YASMINY LEON VIDALES**

**DEMANDADO: YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**

**RADICACION: 2023-916**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA**

**DIEGO FERNANDO ARIAS MORENO**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No.94.394.765, y portador de la tarjeta profesional No 215.459 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del señor **YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**, poder debidamente otorgado por la parte, presento ante usted, contestación a la demanda dentro del tiempo en los siguientes términos:

#### **I.- EN CUANTO A LOS HECHOS**

AL HECHO PRIMERO: es cierto, así es, tal como quedo establecido en el contrato de arrendamiento aportado a la demanda.

AL HECHO SEGUNDO: es cierto, tal como quedó pactado por las partes en el contrato de arrendamiento.

AL HECHO TERCERO: no es cierto, como quiera que mi representado a la fecha se encuentra al día por concepto de cánones de arrendamiento, como también lo estaba al momento de ser éste notificado de esta acción judicial, y los meses que la parte demandante menciona no haberse cancelado, el señor YARLID FERNANDO NOREÑA, en ningún momento incurrió en incumplimiento toda vez que siempre tuvo la voluntad y capacidad de pago como de manera oportuna lo ha hecho desde la celebración del contrato.

Es así, como las causas de que la arrendadora no hubiese recibido el dinero a tiempo de los cánones entre el mes de agosto y noviembre de 2023; se debió y se hace importante aclarar, fue a causa de que la misma y su padre el señor JESUS LEON (propietario del local) acordaron con mi representado recibir los pagos en el lugar de la ejecución del contrato y por consiguiente tenían por costumbre desde el inicio de la relación contractual (septiembre de 2021) acercarse al local comercial objeto del arrendamiento en la fecha estipulada, para que mi representado le hiciera entrega del pago respectivo tal como se podrá demostrar en práctica de pruebas, y de lo cual a partir del mes de agosto de 2023, éstos dejaron de hacerlo sin previo aviso al arrendatario.

Por otra parte, mi poderdante con el ánimo y propósito de actuar con responsabilidad frente al tema, y al ver que la arrendadora ni su padre se acercaban para el pago, contactó a la señora YASMINI a través de su red social WHAS APP, donde este le solicita acercarse para efectuarlo, o en su defecto le suministrara una cuenta bancaria para depositarle el respectivo cánón; a lo cual la arrendadora hace caso omiso a la solicitud de éste guardando absoluto silencio.

Mi representado al ver que ya había transcurrido todo el mes de octubre del 2023 y seguía ocurriendo lo mismo, decidió el día 7 de noviembre de 2023 acercarse a casa del padre de la demandante el señor JESUS LEON quien a su vez es

propietario del local y cuya dirección de ubicación se encuentra consignada en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, quien frente al ofrecimiento de mi representado se negó a recibir el pago, bajo el argumento de no saber el valor del cánón, asunto que se resolvía con una simple llamada, consulta a la arrendadora o revisión del contrato.

A pesar de lo anterior, la situación continuó igual y es entonces cuando mi representado decide en el mes de noviembre de 2023, realizar los pagos constituyendo depósitos judiciales en el banco agrario a favor de la arrendadora; como se podrá acreditar en esta contestación.

Así las cosas para cuando el señor YARLID fué notificado de la demanda, se encontraba al día con los pagos de los cánones como se podrá también acreditar.

AL HECHO CUARTO: en cuanto a los requerimientos que menciona el apoderado por parte de la demandante; no es cierto, la demandante en ningún momento lo hizo ni se encuentra aportado a la demanda constancia de ello, por consiguiente no se dió tampoco cumplimiento a lo establecido en la norma con el fin de constituirlo en mora a partir del momento en lo que a consideración para ella fue un incumplimiento por parte de éste.

En cuanto a que los cánones a ese momento no se encontraran al día no es cierto, por las razones antes debidamente descritas, ante lo cual es evidente que mi representado fue inducido a que incurriera en incumplimiento con el único fin que la parte demandante tuviese como invocar una causal y tener una justificación para el inicio de la acción judicial en su contra vulnerando derechos mercantiles que le asisten a mi cliente.

En cuanto a que el dinero de los cánones sea para sufragar las obligaciones de la demandante y esté afectando su patrimonio, no me consta, es el dicho del apoderado.

AL HECHO QUINTO: no es cierto, como quiera que mi representado tiene vigente su contrato de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2024, toda vez que se encuentra prorrogado y con derecho a ser renovado por su continuidad de dos años, por consiguiente no hay lugar a la restitución.

No es cierto que no haya hecho el pago de los cánones, dado que su conducta fue en todo momento de buena fe y sin reproche en el cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario como se podrá demostrar en la defensa, y a la fecha de la notificación de la demanda se encontraba al día como también lo está en el presente.

.AL HECHO SEXTO: si bien es cierto en el contrato así se encuentra estipulado, no hay lugar a ello, ni es este el escenario judicial para la solicitud de declaración de tal reconocimiento económico.

## **II.- A LAS PRETENSIONES**

1. me opongo a que se declare terminado el contrato de arrendamiento ni su incumplimiento.
2. me opongo a que se declara y decrete la restitución del bien inmueble.
3. me opongo como quiera que si no hay incumplimiento ni terminación del contrato, no hay lugar a la entrega del bien.
4. me opongo.

### III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

En caso de incumplimiento de una de las partes, la otra parte no está obligada a cumplir aplicando el artículo 1609 del Código Civil. Sin embargo, el desarrollo normativo y jurisprudencial de dicha excepción en Colombia se limita a eliminar los efectos de la mora para ambas partes, considerando que ambas partes son iguales al incumplir sin que sea relevante quien incumplió primero.

En términos del Código Civil, la excepción de contrato no cumplido consiste en que ninguna de las partes está en mora aun dejando de cumplir lo pactado, mientras la otra parte no cumpla o no se disponga a cumplir (1609 C.C.). Diferente es el caso de una parte que cumple o se dispone a cumplir, quien tiene derecho a reclamar el cumplimiento o pedir la terminación del contrato.

Vale la pena anotar que no estar en mora es diferente a no estar obligado a cumplir, se está obligado a cumplir cuando la otra parte tiene derecho a reclamar el incumplimiento del contrato, mientras que se está en mora cuando se está obligado a reconocer los perjuicios de un incumplimiento.

En este sentido, lo que nos indica la norma es que sin importar quien incumpla primero el contrato, ninguna parte está en mora, pero ambas siguen obligadas a cumplir. Esta interpretación ha sido reiterada por la Corte Suprema de Justicia en varios casos, en los cuales el demandado ha sido condenado a cumplir todas las obligaciones, salvo por el pago de intereses de mora, incluso cuando ha demostrado que su incumplimiento se debió al previo incumplimiento del demandante (CSJ, Ag. 8/19).

Esto nos permite afirmar que, en Colombia, que una parte incumpla no significa que la otra parte no esté obligada a cumplir. La norma no está interesada en identificar cuál de las partes incumplió primero, por el contrario, **entiende que solo la parte que cumplió o estuvo dispuesta a cumplir puede oponerse a los reclamos de una parte incumplida.**

Cuando ninguna parte cumple o se dispone a cumplir, se ha interpretado que ambas partes tienen igual derecho a reclamar el cumplimiento o la terminación del contrato y pierden el derecho a reclamar perjuicios.

Nótese además que por el solo hecho de incumplir, las dos partes pierden el derecho a reclamar los perjuicios que les cause el incumplimiento, sin que importe cual ha incumplido primero. Así lo ha confirmado la Corte Suprema de Justicia recientemente, al reiterar que cuando las dos partes incumplen, ambas por igual tienen derecho a demandar el cumplimiento o la terminación del contrato, así como ambas pierden por igual el derecho a pedir el pago de la indemnización de los perjuicios (CSJ, Jul. 5/19).

Por lo que nuevamente, **resulta esencial demostrar que se cumplió o se estuvo dispuesto a cumplir, para no perder el derecho a reclamar los perjuicios de un incumplimiento.**

De otra parte, es importante resaltar que en el caso que nos ocupa, la parte que invoca el incumplimiento y como efecto de ello la terminación del contrato, tuvo desde el inicio la costumbre o comportamiento continuo donde era ésta quien se disponía al traslado hasta el lugar de la ejecución del contrato con el fin de que le fueran pagados los cánones, y nunca reprochó ni requirió de manera formal a la otra parte para que esto fuera corregido o cambiado; conllevando con su actuar a que éste se habituara a ello, por lo anterior no es de bien recibido pretender invocar un incumplimiento que la misma propició.

De igual manera nos encontramos ante un proceder por parte del arrendatario bajo el principio de la buena fe, entendiéndose esta como la conciencia de llevarse a cabo la ejecución de algo de manera legítima, exenta de fraude y otro vicio.

La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria (ARTICULO 769 C.C)

#### **IV.- PRUEBAS**

##### **Documentales:**

- Imagen del contacto telefónico
- Copias de los depósitos judiciales

##### **Testimoniales:**

1. Darlyn Dayanna Calambas Muriel, identificada con cedula de ciudadanía No 1.005.786.178
2. Daniela Reyes Erazo, identificada con cedula de ciudadanía No 1.118.308.167
3. María del Pilar Polanco Palacios, identificada con cédula de ciudadanía No 1.118.306.805

##### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito a su señoría, se me permita interrogar a la parte demandante.

##### **DE OFICIO:**

Solicito respetuosamente a su señoría se decrete de oficio:

Ordenar a la parte demandante que aporte los requerimientos formales efectuados desde el mes de agosto de 2023 a mi representado solicitando el pago del arrendamiento y de los cuales se hace mención en el hecho quinto por parte del apoderado.

#### **V.- ANEXOS**

Me permito anexar a la contestación de la demanda, los documentos aducidos como pruebas.

#### **VI.- NOTIFICACIONES**

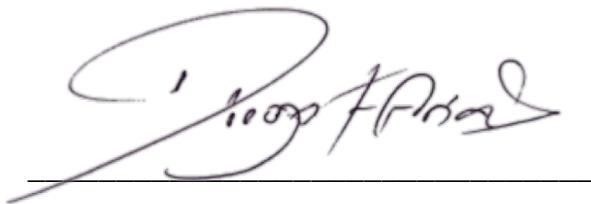
El apoderado. Carrera 83C #38-10 de la ciudad de Cali

Correo electrónico: [diego.arias00@gmail.com](mailto:diego.arias00@gmail.com)

## LOS TESTIGOS

1. Darlyn Dayanna Calambas Muriel,  
Contacto: 3235938899  
Correo electrónico: [darlyncalambas94@gmail.com](mailto:darlyncalambas94@gmail.com)
  
2. Daniela Reyes Erazo,  
Contacto: 3004058426  
Correo electrónico: [dani.re1997@hotmail.com](mailto:dani.re1997@hotmail.com)
  
3. María del Pilar Polanco Palacios,  
Contacto: 3003009358  
Correo electrónico: [mariapalacios244@gmail.com](mailto:mariapalacios244@gmail.com)

De la señora juez,



**DIEGO FERNANDO ARIAS MORENO**

**CC: 94.394.765**

**T.P 215.459 DEL C. S DE LA J**

VIVIENDA

LOCAL COMERCIAL

INDEMNIZACION

MARQUE CON X ESTA CASILLA EN CASO DE QUE EL BENEFICIARIO DE LA INDEMNIZACION SEA EL ARRENDATARIO.

de Colombia 174390000

FECHA EMISION  
2 AÑO 2 4 MES 3 DIA 5 MUNICIPIO CALI

CODIGO OFICINA 5915 OFICINA RECEPTORA CALI AV 3 NORTE

ARRENDATARIO O INQUILINO DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO 5548583

CANON DE ARRENDAMIENTO 2 0 2 4 0 2 AÑO MES CAUSA

PRIMER APELLIDO NORENA ZULUAGA

SEGUNDO APELLIDO YARLID FERNANDO

ARRENDADOR O BENEFICIARIO DOCUMENTO DE IDENTIDAD NUMERO 55863948

PRIMER APELLIDO LEON VIDALES

SEGUNDO APELLIDO YASMINI

DIRECCION DEL INMUEBLE SEPTIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS PESOS CON

VALOR (EN LETRAS) / CTE 743,900.00 \$ 743,900.00

FORMA DE RECAUDO:  EFECTIVO \$  NOTA DEBITO \$  AHORROS  CORRIENTE No. DE CTA.  CHEQUE PROPIO  CHEQUE LOCAL \$  BANCO

FIRMA DEPOSITANTE *Garcia*

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA

TIMBRE O FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

ORIGINAL ARRENDADOR O BENEFICIARIO

280429252

Señora

**JUEZ SEGUNDA (2) CIVIL MUNICIPAL DE YUMBO**

**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: YASMINY LEON VIDALES**

**DEMANDADO: YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**

**RADICACION: 2023-916**

**ASUNTO: MEMORIAL APORTA CONSTANCIA DE PAGO CANON DE ARRENDAMIENTO Y SOLICITA ACCESO A EXPEDIENTE DIGITAL**

**DIEGO FERNANDO ARIAS MORENO**, abogado titulado y en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No.94.394.765, y portador de la tarjeta profesional No 215.459 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del señor **YARLID FERNANDO NOREÑA ZULUAGA**, poder debidamente otorgado por la parte, radico constancia de pago de canon de arrendamiento, y solicito respetuosamente se me permita el acceso al expediente digital.

Agradezco su atención

De la señora juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Diego F. Arias', written over a horizontal line.

**DIEGO FERNANDO ARIAS MORENO**

**CC: 94.394.765**

**T.P 215.459 DEL C. S DE LA J**