



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

Soledad, Noviembre Nueve (09) de Dos Mil veinte (2.020)

Procede el Juzgado a proferir sentencia de fondo que en derecho corresponda dentro del proceso Restitución de inmueble, promovido por la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA contra el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO.

PRETENSIONES

“Con base en los anteriores hechos y omisiones, solicito al despacho hacer las siguientes declaraciones:

- 1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 8 de abril del 2005 celebrado entre mi mandante BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA y el señor José Olimpo Plaza Montero por la causa de falta de pago en el canal mensual de renta convenida*
- 2. Que como consecuencia de la declaración anterior se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido en la demanda*
- 3. Qué de no entregárselo inmueble referido entre la ejecutoria de la sentencia de comisión el inspector de policía para que practique la diligencia de restitución y lanzamiento*
- 4. Solicitó el embargo y secuestro de los bienes de los demandados*
- 5. Que se condena en costas a la parte demandada”*

-HECHOS-

La parte actora expresa como fundamentos del libelo incoatorio los siguientes hechos que se resumen a continuación:

- 1. El día 8 de abril del 2005, entre mi mandante, señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA y el señor José Olimpo Plaza Montero, por escritura pública número 1623 de la fecha anterior, otorgada en la notaría primera del circuito de Soledad Atlántico, celebraron un contrato de arrendamiento, sobre un bien inmueble, una casa ubicada en Urbanización las moras en jurisdicción del municipio de Soledad, en la acerca este y norte de la calle 65 el carrera 22E respectivamente, identificada con el número 22E – 04, junto con el lote de terreno sobre el construía qué es marcado con número 1 de la manzana 8 de dicha organización cuyas medidas y Linderos son Norte mide 12,000 linda con lote número dos de la misma manzana Sur mide 1200 con carrera 22 y éste mide 6 metros linda con lote 16 de la misma manzana y por este oeste mide 6 metros linda con la calle 65 y en medio cuya área del lote es de 72 metros cuadrados*
- 2. El Canon de arrendamiento se pactó por la suma de \$300.000 mensuales pagaderos entre los 5 días de cada periodo mensual con un recado ajuste anual de acuerdo a las normas legales vigentes; de igual forma se convino que la duración de dicho contrato fue por 6 meses a partir del día 8 de abril del 200*
- 3. El arrendatario pago a la arrendadora la suma de \$1.800.000 correspondientes a los seis primeros meses pactados en el contrato de arrendamiento cánones comprendido del 8 de abril 2005 hasta el 8 de octubre del 2006*
- 4. En la actualidad el demandado se encuentra en Mora de pagar los siguientes meses con sus respectivos reajustes así:*
 - A) Doce (12) meses comprendidos entre 8 de 2015 a octubre de 2006, canon inicial 300.000 6+ incremento IPC 4,5% 16.709 _ 313.500 X 12 meses = 3.762.000*
 - B) Doce (12) meses comprendidos entre octubre 8 de 2006 a octubre 8 de 2007, canon 313.500 + incremento IPC 5,33% = 22.949.50 = 353.158,50 X 12 meses = 3.962.508.00*
 - C) Doce (12) meses comprendidos entre octubre 8 de 2007 a octubre 8 de 2008, canon 330.290 + incremento IPC 6,95% = 22.949,50 = 353.158,50 X 12 MESES = 4.237.902.*
 - D) Doce (12) meses comprendidos entre octubre 8 de 2008 a octubre de 2009 canon 353.158,50 + incremento IPC 3,36% = 11.866,10 = 365, 024,60 X 12 meses = 4.380.295,20.*



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

- E) Cinco (5) meses comprendidos entre el 8 de octubre de 2009 hasta febrero 8 de 2010 a razón de 365.024,60 = 1.825.123
Total valor meses adeudados a la fecha de presentación de esta demanda: sumas $a+b+c+d$ y $e= 18.167-828,20$

DE LA ACTUACIÓN-

La demanda de la referencia, correspondió por reparto al Juzgado Segundo Civil Municipal de Soledad, la cual fue admitida mediante auto adiado Marzo ocho (08) de 2010.

Mediante memoriales de fecha 5 abril de 2010, el apoderado de la ejecutante aportó constancias de la notificación personal y por Aviso en fecha 27 de abril de 2010 de las demandadas (Fl. 16- 26).

El curador del demandado se notificó personalmente del auto admisorio el 09 de diciembre de 2010 como consta al reverso del folio 14.

En escrito, de fecha 31 de Mayo de 2010, la señora NURIS SILVERA DE PLAZA quien actúa como Litis consorcio necesario, presento contestación de la demanda a través de apoderado judicial Dr. LUIS ALBERTO GABALO FANDIÑO. (Folio 27 al 40)

Anexos:

Escritura pública No. 445 de fecha febrero 8 de 1985 (Folio 41 - 49)
Partida de Matrimonio (Folio 50)
Certificación de la Junta Acción Comunal Las Moras III Etapa- Firmas (Folio 51-53)
Certificación del Juzgado Cuarto de Familia de Barranquilla
Resolución No. 001448 de 1993
Copia División Médica
Dictamen médico laboral sobre invalidez
Resolución No. 001448
Denuncia Fiscalía No, 08758600110720101423 (folio 62-63)

Auto de fecha Junio 2 de 2010 Mantiene en secretaria las excepciones presentadas por la señora Nurys Silvera de Plaza (q.e.p.d.)
Recurso de Reposición adiado 10 de junio de 2010 presentado por el apoderado de la parte demandante
Renuncia de Poder (folio 69)
Admisión de la renuncia del poder (Folio 70)
Fijación en lista de fecha Julio 2 de 2010 (folio 71)
Memorial descorriendo traslado del recurso de reposición adiado 6 de julio de 2010 (folio 72-75)
Poder 6 julio 2010 (folio 76)
Informe secretarial (folio 77)
Auto Niega recurso de reposición (folio 78)
Memorial adiado 30 de julio de 2010 (folio 79-80)
Memorial adiado 5 Noviembre de 2010
Auto ordena emplazamiento 08 de noviembre 2010
Auto adiado 6 de diciembre de 2010 Designa curador
Memorial Curadora de fecha 9 diciembre 2010
Auto adiado 21 de enero de 2011 Niega vincular como Litis consorcio necesario
Recurso de reposición de fecha 28 de enero de 2011 (folio 91-98)
Fijación en lista Febrero No. 1 – 11 3 de febrero de 2011
Memorial adiado 2 de febrero de 2011 abogado de la parte demandante
Informe secretarial 10 de febrero de 2011
Auto adiado 15 de febrero de 2011 Niega recurso de reposición
Memorial adiado 23 de febrero 2011 (folio 104-111)
Auto traslado del incidente de nulidad adiado 23 de febrero 2011
Memorial descorriendo traslado incidente de nulidad
Fijación en lista 10-11 Diez de marzo de 2011



**CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018**

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

Recurso de reposición adiado 15 de marzo de 2011 (folio 116-117)
Informe secretarial Marzo 19-2011
Auto adiado 20 de mayo de 2011 Niega recurso de reposición
Memorial adiado 27 mayo de 2011 (folio120-122)
Auto de fecha 02 de Junio de 2011 decreta la nulidad de lo actuado dentro del proceso.
Escrito calendado 30 de junio de 2011
Auto Julio 1º. De 2011 Implíquese los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º. Del artículo 424 del C.P.C.
Memorial 11 de julio de 2011 Recurso de reposición (folio 138-1446)
Fijación en lista No. 18-11
Memorial 19 de julio de 2011 descorre traslado (folio149-151)
Informe Secretarial 19 de julio 2011
Auto niega recurso de reposición adiado 29 de Julio de 2011
Memorial 5 agosto de 2011 Descorre traslado de las excepciones previas
Auto de fecha 9 de agosto de 2011 se declararon no aprobadas las excepciones previas, (folios 161 – 162)
Mediante auto de fecha 06 de septiembre de 2012. Se decretó la apertura del periodo probatorio
Constancia secretarial 26 de septiembre de 2012
Constancia secretarial 27 de septiembre de 2012
Poder 27 de septiembre de 2012 (Folio 164-166)
Auto Octubre 10 de 2012 acéptese excusa
Por auto de fecha 21 de noviembre de 2012, se fijó nueva fecha para llevar a cabo los testimonios fallidos
Posterior a esto en auto de fecha 05 de diciembre de 2012 se amplió periodo probatorio y se designó nueva fecha para escuchar testimonio.
Memorial adiado 25 de enero 2013 Apoderado DE LA demandante
Fijación en lista No. 31 enero de 2013
Informe secretarial febrero 7 de 2013
Auto adiado 8 de febrero de 2013 Niega recurso de reposición
Memorial adiado 18 de febrero de 2013 Alegatos de conclusión (Folio 185-187)
Memorial adiado 21 de febrero de 2013 Alegatos de conclusión (Folio 192-195)
Memorial adiado 21 de febrero de 2013 Prejudicialidad civil (Folio 196-198)
Certificación Juzgado 1 civil municipal de soledad 24 de enero de 2013
Informe secretarial 22 de febrero de 2013
Auto adiado 11 marzo de 2013 Prorroga de 6 meses la competencia del estrado judicial
Formato Único de Avalúos inmueble Urbanos (Folio 156-164)
Auto suspensión del proceso (folio 205)
Auto adiado 7 de Marzo de 2017 Requerir a la parte demandante y demandada Reconstrucción expediente
Audiencia de reconstrucción del expediente 28 de Marzo de 2017

Auto adiado 16 de Noviembre de 2017 Desarchivo del proceso Juzgado Quinto Civil Municipal de soledad
Renuncia de Poder 25 de octubre de 2017 (Folio 209-210)
Memorial Impulso Procesal (Folio 212-213)
Poder para actuar 2 de febrero de 2018(Folio 215-216)
Auto reconoce personería Febrero 16 de 2018
Memorial 13 de abril 2018
Auto 7 mayo de 2018 Admítase autorización
Memorial adiado 24 de mayo de 2018 apoderado de la demandante (Folio 222-226)
Sustitución de poder (Folio 227)
Impulso procesal (Folio 228)
Memorial adiado 2 de noviembre de 2018 apoderado demandante
Informe secretarial 29 Abril de 2019

**CONTESTACION DE LA DEMANDA
EXCEPCIONES DE MÉRITO**

DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

“El primer punto es falso lo que realmente sucedió es que la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA parecer prestó la suma de \$6.000.000 al señor José Olimpo Plaza Mo JOSE OLIMPO PLAZA MORENO en virtud de lo cual celebrar un contrato de venta con pacto de retroventa a través de la escritura número 1623 del 8 de abril del 2005 otorgada en la notaría primera de soledad.

Luego dentro de la misma escritura 1623 del 8 de abril del 2005 las partes simularon un contrato de arrendamiento de vivienda urbana ya que el mismo nunca tuvo existencia real en todo caso los negocios jurídicos que se esconden detrás del préstamo dinero contienen vicio de nulidad toda vez que, si bien es cierto mi poderdante el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO es propietario del 50% al inmueble objeto de Litis, cierto es también que la señora NURIS SILVERA DE PLAZA e (q.e.p.d) y ahora sus hijos son propietarios del otro 50% del inmueble que presuntamente el demandado sin autorización y sin poder de su cónyuge procedió a utilizar como garantía de esa extraña negociación.

El segundo punto es falso toda vez que no puede hablarse de pacto sobre el Canon de arrendamiento y sobre la vigencia de un contrato que en la realidad nunca existió

El tercer punto es Igualmente falso toda vez que nunca existió contrato de arriendo y Segundo si bien es posible que una persona al tomar en arriendo un inmueble pague por adelantado 6 meses de canon en el caso presente teniendo en cuenta la precaria capacidad del presunto demandado nunca podría pagar millón 800 por adelantado reiteró se trató de un préstamo de dinero

Además si la demandada en este punto afirma que el demandado pago los meses comprendidos entre el 8 de abril del 2005 hasta el 8 octubre del 2006 estamos hablando de 18 meses que presuntamente pago y no seis como Afirma.

En cuanto al cuarto punto la falsedad se cae por su propio peso pues notesé cómo después que presuntamente el demandado pago por adelantado 6 meses es decir 1.800.000 al parecer nunca más para arriendos y según la presente demanda en cánones de arriendo se debe a la estrambótica suma de 18.167.828 increíble según la demandante se adeudan los cánones de arriendo desde el 8 octubre del 2005 hasta el 8 de febrero del 2010 surge aquí la pregunta sobre por qué razón, si existía un contrato de arriendo no existe dentro del proceso prueba o siquiera la manifestación de haber requerido la entrega del inmueble o el pago de estos canales de arriendo la respuesta es evidente nunca existió un contrato de arriendo estamos frente a una simulación relativa en lo que respecta al contrato de arriendo.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo rotundamente toda vez que no puede declararse terminado un contrato cuando esté nunca tuvo existencia real y lo que existe, reitero es un contrato de arriendo simulado para en esa forma apropiarse de un inmueble que se utilizó como garantía en el evento que el presunto autor del préstamo incumpliera su obligación.

En su defecto con todo respeto solicitó su señoría se declare que no existe contrato de arriendo de vivienda urbana y por sustracción de materia no existe incumplimiento.

ARGUMENTO DE DEFENSA

Sea lo primero advertir que el negocio jurídico que celebraron los señores BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y JOSE OLIMPO PLAZA MORENO fue un préstamo dinero por la suma de \$6.000.000 en virtud de lo cual celebraron un contrato de venta con pacto de retroventa a través de la escritura número 1623 del 8 abril del 2005 otorgada en la notaría primera de soledad y dentro de la misma escritura en forma irregular se simularon un contrato de arrendamiento contrato este que dicho sea de paso no reúne los requisitos legales para ser tenido tal a la hora de interpretar demanda de restitución de inmueble en la medida que además de otras falencias el contrato arriendo como tal no contiene las



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

medidas y Linderos el nuevo ahora no pueden pretender de los elementos o datos plasmados en los otros negocios jurídicos contenidos dentro de la misma escritura 1623 del 8 de abril 2005 sirvan para suplir las falencias del presunto contrato de arriendo ya que entre otras cosas no es aceptable confundir dos o tres negocios de índole diversos dentro de una misma escritura y menos aún utilizar los datos de uno en el otro por la potísima razón que a la hora de hacer exigible uno de ellos dicha confusión dan al traste con la legalidad del mismo.

De otro lado es preciso advertir que el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO desde hace más de 18 años no convive con la señora NURIS SILVERA DE PLAZA (q.e.p.d.) incluso mucho antes de recibir el presunto préstamo dinero por parte del aquí demandante no habitaba el inmueble debido a la separación de los cónyuges.

En este orden, quienes habitan el inmueble son los hijos de la señora NAYIBE PLAZA SILVERA (q.e.p.d.), NAYIBE PLAZA SILVERA, BELKIS PLAZA SILVERA Y YAMIE PLAZA SILVERA.

DE LA ILEGALIDAD DEL NEGOCIO JURIDICO.

*De otra parte Aunque es un tema resorte de otro proceso el negocio celebrado entre la demandante señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO carece de validez es decir es nulo por varias razones de un lado del inmueble pertenece a la sociedad conyugal Plaza Silvera que a la fecha de realizar el nefasto negocio estaba y está vigente por ello para la celebración de dicho negocio se requería el consentimiento y la firma de la señora NURIS SILVERA DE PLAZA de modo que no me explico cómo el notario primero de Soledad permitió la celebración de ese contrato y ordenó su inscripción a la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla, cuánto tanto en la escritura madre (No. 445 del 8 de febrero de 1985) y luego en la misma escritura números 623 del 8 de febrero del 2005 el señor José Olimpo Plaza Montero en forma Clara expresa y contundente al indagarsele manifestó **“estado civil es casado con sociedad conyugal de bienes vigentes”** luego entonces bajo ese entendido no se podía llevar a cabo esa negociación en la que se le disponía sobre el 100% del inmueble objeto de Litis si no estuvo presente uno de sus propietarios*

*La otra razón por la cual dicho contrato de venta con pacto de retroventa y contrato de arriendo es ilegal inválido nulo es el hecho de que el JOSE OLIMPO PLAZA MORENO al momento de realizar el negocio jurídico en el que presuntamente vende un inmueble avaluado a más 36.000.000 por la irrisoria suma de \$6.000.000 millones **no tenía capacidad para determinarse por sí solo en la medida en que el señor fue pensionado por problemas mentales esquizofrenia (Art. 1851 del Código Civil).** De manera que esté solo hecho da al traste no sólo un preciso contrato de arriendo sino además con los otros negocios realizados por este incapaz absoluto*

Es evidente que la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO nunca existido contrato de arrendamiento y mucho menos de aquella con mi mandante señora NURIS SILVERA DE PLAZA (q.e.p.d.) cosa distinta es que hubo un préstamo dinero y lo simularon como un contrato de venta con pacto de retroventa de un lado y de otro lado dentro de la misma escritura simularon un contrato de arriendo de venta urbana y ahora en vez de buscar el pago de su dinero mediante una demanda ejecutiva utilizan este medio que considero no es el idóneo menos aun cuando el momento de su realización no contaron con el consentimiento y la firma de los propietarios y el que firmó las escrituras señor José Plaza Montero no tenía capacidad legal por ellos deben desestimarse las pretensiones de esta demanda

Razón por la cual la demandante en vez de ejercer la acción de retroventa impetro demanda restitución de inmueble a sabiendas que fue un acto simulado sin existencia real es el hecho que incurría dejando transcurrir más de 4 años es decir que era posible legal ya se encuentra caducada o en ella operó el fenómeno de prescripción extintiva.

INAPLICAR LA NORMA QUE EXIGE EL PAGO DE LOS CANONES PARA SER ESCUCHADOS



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

En ese caso concreto es evidente que existen serias dudas sobre la existencia Real del contrato de arriendo y porque de acuerdo a las pruebas aportadas por esa contestación surgen por lo menos tres elementos de juicio que desvirtúan el mismo como son primero lo que realmente existe es una simulación relativa para incurrir en el verdadero negocio realizado como lo fue un préstamo de dinero con unos intereses altísimos que rayan y traspasan incluso los límites de la usura.

En segundo término me mandante ha ido en el inmueble desde hace casi 19 largos años, es decir, como se explica que me hayan arrendado un inmueble que nunca recibí como arrendador, cuando nunca pague cánones de arriendo, cuando nunca reconocí a la demandante como propietaria del inmueble sobre todo cuando conozco la calidad de arrendadora de la señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA.

En virtud de lo anterior y teniendo en cuenta que mi mandante no reconoce a la demandante como arrendadora, al observar que existen serias dudas sobre la existencia real del contrato de arriendo, y por carecer de los recursos que le impiden consignar la estrambótica presunta deuda por cánones, es preciso que su señoría le permita el acceso a la justicia a fin de que pueda ejercer en debida forma el derecho a la defensa (debido proceso, igualdad material de las partes)

DE LAS EXCEPCIONES DE MERITO.

- **Desconocimiento de carácter de arrendadora.**

Mi mandante el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO y los hijos de la señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, desconocen totalmente a la señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, como arrendadora, ya que además quienes viven en el inmueble objeto de la litis insisto, no es mi mandante si no las hijas que tuvo con la señora Nuris Silvera De Plaza (q.e.p.d.) entre ellos Nayibe plaza silvera en calidad de propietaria (herederos) y la demandante nunca, ha recibido de la difunta o sus hijos cuota alguna como canon de arriendo.

- **SIMULACION DEL ACTO PRESUNTO.**

()...

En el caso de objeto de estudio ocurre que la actora intenta producir va a ser efectivo los efectos jurídicos de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana que nunca tuvo existencia real es decir que es un acto ficticio consulta el verdadero negocio jurídico como en efecto lo fue el préstamo de dinero

- **FALTA DE VINCULACION DEL LITIS CONSORCIO NECESARIO**

La anterior figura surge como la situación jurídica sustancial o la pretensión deducida no puede ser material de decisión eficaz sin el respectivo proceso no están presente todos los litisconsortes caso que se da cuando dicha relación por su propia índole o por mandato de la ley es de tal entidad que para emitir pronunciamiento de mérito requiere la obligada comparecía de todos aquellos a quienes vincula. En otras palabras surge esta clase de litisconsorcio cuando es preciso que recaiga una resolución jurisdiccional uniforme para todos los litisconsortes y por tanto la presencia de todos aparezca de evidente necesidad en el proceso para hacer posible el juzgamiento de fondo sobre la demanda entablada.

En el caso de marras se evidencia que debió haberse negado la vinculación de la NURIS SILVERA DE PLAZA (q.e.p.d.) y ahora sus hijos (herederos determinados) habida cuenta que es ella quien realmente vivió hasta su reciente muerte y sus hijos continúan viviendo allí con exclusión del demandado en el inmueble objeto de Litis de hace más de 18 años ininterrumpidos y no en calidad de arrendatarios sino como propietarios por lo menos del 50% del inmueble que motiva este proceso, en tal virtud el despacho debe ordenar la vinculación de las herederas determinadas de la señora Nuris Silvera de Plaza, por la potísima razón que a más de ser



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

herederas, son las personas que viven en el inmueble desde hace veinte (20) años y la decisión que se tome en este proceso de manera directa les afectara.

• **INEXISTENCIA REAL DEL PRESUNTO CONTRATO DE ARRIENDO.**

De las pruebas obrantes se desprende en forma diáfana que entra la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA s y el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO nunca existió un contrato de arriendo en forma real y mucho menos aún tuvo o tiene existencia real, y mucho menos aún tuvo o tiene existencia real dicho contrato entre la demandante y la señora NURIS SILVERA DE PLAZA (q.e.p.d.) o sus hijos, ya que lo que existió fue una simulación relativa en lo que respecta al contrato de arriendo y aquí nos ocupa y contenido en la escritura número 1623 del 8 de abril del 2005 ya que esta escritura, en lo atinente al presunto contrato de arriendo presupone la ineludible existencia de un acto dispositivo diferente al aparente, ya que en cuanto hace el tipo negocial, bien en lo atañadero a su conocimiento hora en lo concerniente a las partes.

En este punto de la existencia Real del contrato de arriendo encontramos otro elemento contundente que desvirtúa en forma absoluta el presunto contrato y es el hecho que no puede existir un contrato de arrendamiento donde la presunta arrendataria y ahora demandante al momento de firmar los no era la propietaria nótese que la demandante aporta el certificado de matrícula inmobiliaria número 040-144360 para demostrar que el inmueble objeto de la Litis es de su propiedad pero resulta que la presunta propiedad sólo la obtuvo a partir del 3 de febrero del 2010 es decir casi 5 años después de haber firmado el presunto contrato de arriendo luego entonces no pudo haber dado el arriendo un inmueble que al momento de realizar la escritura de arriendo número 1623 del 8 de abril de 2005 no le pertenecía es evidente que el negocio que vi esta época se llevó a cabo fue un préstamo dinero y el resto esto es la venta del pacto venta y el contrato de arriendo era una mera expectativa suspendida en el tiempo y sujeta al pago no de la deuda adquirida es claro que la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA el día 8 abril 2005 no era propietaria en mi tenedora del inmueble que presuntamente dio el arriendo en tal sentido por lo menos en esa fecha no tenía capacidad legal para realizar un contrato de arriendo por lo tanto el despacho debe declarar la inexistencia del mismo.

PRETENSIONES

PRIMERO que se declara improbadada todas y cada una de las excepciones de mérito presentada con esta contestación y en su defecto disponga la terminación del proceso del archivo del mismo.

SEGUNDO que se declara que no existió contrato de arrendamiento real entre la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y el señor JOSE OLIMPO PLAZA MORENO

TERCERO que se declaró que no existido contrato de arriendo Real entre la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y la señora NURIS SILVERA DE PLAZA.

CUARTO que se declara que la señora NURIS SILVERA DE PLAZA es propietaria del inmueble de la calle 64a No. 23 - 04 tercera etapa del barrio las moras de Soledad

QUINTO que se condena en costas a la demandante

Conforme a lo anterior, el despacho de origen, mediante auto de fecha **junio 02 del 2010** Resolvió:

1. “Mantener en secretaría el escrito de excepciones presentado por el apoderado judicial de la señora NURIS SILVERA DE PLAZA litisconsorcio necesario entre el proceso de la referencia hasta que se integra en su totalidad el contradictorio
2. Reconocer personería al DR. Luis Alberto Gabalo identificado con cédula de ciudadanía número 19586 993 de fundación Magdalena y portador de T.P número 150 715 del Consejo superior de



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

la judicatura Cómo poder judicial de la señora NURIS SILVERA DE PLAZA en el término y para los efectos del poder conferido

PERIODO PROBATORIO

Mediante auto de fecha 06 de septiembre de 2012., se decretó la apertura del periodo probatorio

DEMANDANTE

Teniéndose como pruebas documentales las aportadas por la parte demandante en la demandan Oficiar al Juzgado Primero civil del circuito de Soledad

DEMANDANDA

El 05 de diciembre de 2012, de acuerdo a la nueva fecha fijada se obtuvo el testimonio de la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA:

“PREGUNTAD: Diga su generalidades de ley CONTESTÓ: mi nombre es como viene dicho natural de montería Córdoba tengo 61 años de edad vivo en unión libre alfabeto profesión oficio ama de casa residio en la Calle 13 número 20 - 52 barrio centro de Soledad PREGUNTADO: informes usted al despacho si el día 8 de abril de 2005 como consta en la escritura número 1623 de la notaría primera de Soledad usted presto la suma de 6.000.000 al señor José Olimpo Plaza Moreno CONTESTÓ: no fue una venta de pacto de retroventa con un contrato de arriendo PREGUNTADO: informa al despacho yo sí con ocasión en ese préstamo dinero usted firmó un acto de venta de pacto de retroventa CONTESTÓ: si PREGUNTADO: informe al despacho si el día 8 de abril del 2005 el inmueble ubicado en la calle 65 número 22 - 04 de la Urbanización las moras de Soledad era de su propiedad en caso afirmativo porque era de su propiedad y por qué circunstancias figura en el mismo documento de tradición como propietario el señor José Olimpo Plaza Romero CONTESTÓ: yo me atengo a lo que dice la escritura pública PREGUNTADO: manifiéstese al despacho si el querer suyo o su voluntad y en la del señor José Olimpo Plaza Moreno se celebró un préstamo de mutuo garantizado mediante la escritura 1623 del 8 de abril del 2005 en la cual consta una venta de pacto de retroventa, en este estado diligencia el señor juez manifiesta que hay lugar a la objeción, continúa el interrogatorio PREGUNTADO: Informe el despacho porque sólo hasta el 3 de febrero 2010 usted registra ante la oficina instrumentos públicos la escritura pública en estado de diligencia de la apoderada de la parte demandante pide uso de la palabra y manifiesta que la pregunta no tiene nada que ver con el objeto de este proceso que en sí es un contrato de arriendo ya que el registro es nada incide que dicho contrato lo registre en cualquier tiempo que la demandada lo pudo haber hecho otra vez que el contrato arrendamiento es válido con o sin registro este estado diligencia el señor juez da lugar a la objeción propuestas debido a que la inscripción o no del contrato de arrendamiento no atañe a lo que se trate de mostrar dentro del mismo, continúa el interrogatorio PREGUNTADO: manifieste al despacho si realmente existió un contrato de arriendo por qué motivo nunca cobro los cánones de arrendamiento y dejó que se acumulación a la fecha de la presentación de la demanda una deuda por valor de \$18.167.828 en este estado de la diligencia la apoderada de la parte demandante solicita el uso de la palabra la cual manifestó objeto la pregunta toda vez que la misma tiende a invalidar un acto dispositivo único y exclusivo de la demandante que bajó su entender y saber lo considero como formular la demanda y no depende de la voluntad o capricho de la parte demandada en este estado de la diligencia el señor juez manifiesta que no hay lugar a la objeción propuesta debido a que se trata de un proceso de restitución en la que se discute uno de los elementos del contrato como es el pago de los arriendos y en este sentido se tiene que dirigir el interrogatorio por lo que se solicita el interrogado a contestar la pregunta CONTESTÓ: ese negocio lo manejaba era mi marido RENAN ECHEVERRIA, él se encargaba de cobrar los arriendos y yo sólo hice la venta del pacto de retroventa con el señor José Olimpo y después traía los arriendos mensuales por \$300,000 de lo cual están los recibos y después dejó de pagar hasta octubre 8 al 2005 PREGUNTADO: manifiesta el despacho si como garantía del préstamo de mutuo consiste en una venta con pacto de retroventa



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

CONTESTO: Si como garantía del préstamo de mutuo consiste en una venta con pacto de retroventa firmaron un contrato de arrendamiento de la misma fecha tal como consta en la escritura 1623 del 8 de abril del 2005 en este estado de la diligencia el doctor Javier Enrique Orozco Miranda abogado de la parte ejecutante manifiesta que objeta la pregunta teniendo en cuenta que la misma tiende a que está confiese un hecho sobre un préstamo del cual ya el apoderado la interrogado en ese sentido y está tele respondido en preguntas anteriores manifestando que no fue un préstamo sin un pacto de retroventa Con contrato de arriendo contexto **PREGUNTADO manifieste al despacho Por qué circunstancia en el lapso que duró la relación contractual de arrendamiento para con el señor José Olimpo Plaza Moreno nunca requirió a este Señor ante autoridad o en su nombre propio para que él mismo le hiciera entrega el respectivo inmueble teniendo de presente que la suma de edades bastante inaccesible al pago del arrendatario en este estado de la diligencia el apoderado de la parte demandante solicita el uso de la palabra y manifiesta que objeta la pregunta y manifiesta que el objeción es de tipo legal y contractual toda vez que en la cláusula 5 de la escritura pública que contiene el contrato arrendamiento se pactó de manera expresa que el arrendatario renuncia a sus requerimientos de Ley necesidad de requerimiento de ninguna clase para construir en Mora al arrendatario por ello la señora BRUNILDA no le hizo ningún tipo de requerimiento extraoficial mi oficial en este estado de la diligencia el señor juez manifiesta que hay lugar al ocasión debido a que la parte actora no está obligada a realizar requerimiento alguno la parte demandante para el pago de los arriendos ya que el artículo 2035CC que lo exigía fue derogado además el contrato de arriendo se renunció a su requerimiento, continúa el interrogatorio, **PREGUNTADO: manifieste al despacho y según lo plantea en el punto tres de la demanda al momento de firmar la escritura pública con pacto de retroventa usted manifiesta que el presunto arrendatario pago la suma de \$1. 800.000 correspondiente a 6 meses de arriendo ,es decir, abril, mayo, junio, Julio, agosto, septiembre y octubre del 2005 los cuales según se desprende en la misma escritura fueron pagados en esa misma fecha es decir 8 abril 2005 ahora porque además con fechas diversas aparecen recibos cobrados esos mismos meses que ya se habían pagado el día de la firma de la escritura teniendo de presente que usted manifestó anteriormente que el señor José Olimpo dejó de cancelar los mismos en este estado de la diligencia solicita la palabra el apoderado de la parte actora el juzgado accede a éste manifestó que toda la pregunta ya que lo que pretende con la misma es un hecho al parecer del abogado de la parte demandada pero en modo alguno en el contrato arrendamiento se dice que esos dinero fueron cancelados el mismo día en que se firmó el contrato toda vez que la clausura 13 la escritura pública que contiene el contrato de arrendamiento es muy clara en este sentido en este estado de la diligencia el señor juez antes de proceder resolver la objeción le requiera la apoderada de la parte demandada que precise en qué cláusula del contrato se establece que el arrendatario pagada por anticipado por el arrendador la suma de \$1.800.000 con la finalidad de poner sólo de presente al absolvente en este toda la diligencia del apoderado judicial de la parte demandada manifiesta que no existe la cláusula a que hizo referencia a la pregunta de la parte demandada por ello es acéptalo objeción propuesta por el apoderado de la parte demandante. Continúa el interrogatorio **PREGUNTADO: Informa el despacho si es consciente que al momento de firmar la escritura número 16123 del 8 abril del 2005 que contiene el pacto de retroventa y el presunto contrato de arrendamiento usted era poseedora y propietaria del bien en ese estado de la diligencia la apoderada de la parte importante solicita la palabra y manifiesta que objeta la pregunta porque es ajena contrato de arrendamiento no tiene nada que ver con derechos de positivo tendencia con relación a terceros con que la titular sea o no propietaria del predio en efecto la diligencia el señor juez manifiesta que el lugar lo que son planteada por el apoderado de la parte demandante elaborado la parte demandada manifiesta que no fórmula más pregunta. **PREGUNTADA POR EL DESPACHO: diga la absolvente si tiene algo más que agregar aclarar corregir o emendar sobre la declaración rendida contesto no tengo nada más que agregar no habiendo más preguntas que formular se da por terminada la presente diligencia la cual se firma por los que de ella intervinieron”********

DECLARACION JURADA DEL SEÑOR FRANCISCO MANUEL SORAKA BERMÚDEZ A FIN DE RENDIR DECLARACIÓN JURADA ENTRÓ DEL REFERIDO PROCESO

“PREGUNTA: en primer lugar por su generalidad es civiles contestó mi nombre completo es como viene dicho natural de Talaigua Nuevo, tengo 65 años, casado, alfabeto, profesión u oficio, técnico Industrial,



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

recibió en la calle 64ª número 23 09 en las moras tercera etapa soledad preguntado sirve se manifestará el declarante si conoce a los señores BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y JOSÉ OLIMPO PLAZA MORENO, en caso afirmativo desde cuándo y qué clase de relación o vínculo mantiene con cada uno de los nombrados **CONTESTÓ:** la señora BRUNILDA no la conozco, el señor JOSE OLIMPO sí lo conozco hace muchos años y relaciones con él es de vecinos. En este estado la diligencia se procede a conceder el uso de la palabra a apoderado judicial de la parte demandada para que interroga al testigo y una vez concedida manifiesta **PREGUNTADO: manifieste al despacho cuánto tiempo tiene usted de residir donde vive actualmente** **CONTESTO:** desde el año 81 hace 30 años **PREGUNTO: manifiesta el despacho en calidad de que conoce al señor José Olimpo plaza y a la señora NURIS DE PLAZA** **CONTESTÓ:** los conozco en calidad de vecinos a la señora Nuris más por lo que tuvimos la oportunidad de trabajar por la comunidad durante muchos años por eso de un vínculo amistad durante muchos años **PREGUNTADO: manifiesta el despacho si conoce a los señores Nayibe Elena, Jaime José y Belkis Plaza en caso afirmativo por qué los conoces** en este estado de la diligencia el apoderado de la parte demandante manifiesta con que objeta esta pregunta teniendo en cuenta que las personas antes mencionadas no son parte de este proceso como tampoco fueron citados a este despacho para los fines judiciales a cubrir su lugar, además la pregunta no conlleva un proceso de restitución de inmueble. En este estado de la diligencia el señor juez manifiesta que hay lugar a lo que el objeccion **PREGUNTADO: manifiesta el despacho si conoce usted la existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana entre el señor José Olimpo Plaza Moreno y la señora BRUNILDA ROSA BERRÍO** **CONTESTÓ:** desconozco este contrato porque siempre lo que han habitado en la vivienda ha sido Doña Nuris Silvera y sus hijos **PREGUNTADO: manifieste sé si conoce usted que ha existido pago alguno por canon de arrendamiento a favor de la señora BRUNILDA BERRÍO** **CONTESTÓ:** como lo dije antes a la señora BRUNILDA No la conozco por tanto desconozco estos pagos **PREGUNTADO: manifiesta el despacho si conoce usted alguna discapacidad o trastorno de orden psíquico o mental del cual sufriera el señor José Olimpo plaza** en este estado el abogado de la parte demandada manifiesta que objeta la pregunta las razón es que estamos en presencia de un proceso de restitución de inmueble mas no un proceso de interdicción judicial pues esa pregunta está dirigida para saber si el señor José olimpo tenia alguna discapacidad no sobra decir que el señor José olimpo,. otorgo poder a los abogados que antecederon al colega aquí presente para que representará en sano juicio Dentro de este proceso eso es todo Señor Juez en este estado de la diligencia el señor juez manifiesta que hay lugar la objeccion **PREGUNTADO: manifiesta el despacho si conoce usted de un préstamo de dinero entre la señora BRUNILDA y el señor José Plaza Montero** en este estado el abogado de la parte demandante manifiesta que objeta la pregunta antes que la responda por los siguientes motivos ya el testigo en respuesta anterior y las posteriores que no conoce a la señora BRUNILDA de tal manera que al no conocerla no tiene razón de ser que se le pregunte sobre un acto o contrato a una persona que no conoce eso es todo Señor Juez. En este estado de la diligencia el señor juez manifiesta que no hay lugar a la objeccion **PREGUNTADO: manifiesta el despacho si conoce usted de un préstamo de dinero entre la señora BRUNILDA BERRÍO y el señor JOSÉ OLIMPO PLAZA MONTERO** en ese estado de la diligencia el abogado de la parte demandante manifiesta objeta la pregunta antes que la responda por los siguientes motivos y el testigo en respuesta anterior y las posteriores que no conoce a la señora BRUNILDA de tal manera que al no conocer la no tienes razón de ser que le pregunté sobre una todo contrato de una persona que no conoce eso es todo Señor Juez en este estado el señor juez manifiesta que no hay lugar a la objeccion debido a que la respuesta de la demandada al poder judicial de la parte demandada relata esos hechos el testigo responde la pregunta **CONTESTÓ:** Bueno sobre ese préstamo a pesar de que no conozco la señora BRUNILDA sí tuve conocimiento de ese préstamo no sabiendo bajo qué condiciones o compromisos se hizo el con la señora BRUNILDA compromiso de pago hasta ahora después que pasó el tiempo que la señora NURIS me manifiesta que según el señor José Olimpo le ha comprometido la casa siendo está una propiedad de familia el cual siempre han permanecido allí eso es todo. **PREGUNTADO: como quiera que usted reside en el sector y lo ha manifestado así hace aproximadamente 30 años que personas recuerda usted que durante este lapso hayan habitado o poseído el predio ubicado en la calle 64A número 23 - 04 de la tercera etapa la Urbanización las moras de soledad,** en este estado de la diligencia el abogado de la parte demandante manifiesta que objeta la pregunta lo que he hecho por dos motivos, el primer motivo es que insistir una vez más en que estamos en un proceso de restitución de inmueble cuyo contrato reposa dentro del proceso y que la pregunta el testigo va encaminada a que haga una



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

manifestación de posesión sobre el predio ya que como él lo ha manifestado al decir poseído el predio objeto de este proceso terminó qué se utiliza en lo concerniente a los juicios posesorios o prescripción adquisitiva de dominio que son muy disímiles al que aquí se ventila, y el segundo motivo, es que ya el testigo dijo el respuestas es que ya el testigo dijo el respuestas anteriores quienes habitaban el predio eso es todo Señor Juez .En este estado de la diligencia el señor juez manifiesta que hay lugar objeción **PREGUNTADO: manifiesta el despacho si tiene conocimiento de que el señor José Olimpo plaza en alguna ocasión haya cancelado dineros a persona alguna por concepto de canon de arrendamiento en virtud del inmueble ubicado en la calle 64A número 23 - 04 de la tercera etapa de Villa las moras** CONTESTO: en cuanto a la pregunta en ningún momento ha podido haber pago por arrendamientos es decir, el inmueble debido a que siempre han permanecido en él ha sido la familia de Doña NURI SILVERA y sus hijos a mantenido su permanencia siempre en ese hogar eso es todo en este estado de la diligencia del apoderado de la parte demandada manifiesta que no tiene más preguntas que formulan. En este sentido el abogado de la parte demandante solicita el uso de la palabra para preguntarles una vez concedida manifiesta **PREGUNTADO: diga el declarante por conducto de quién o quiénes se enteró usted sobre el préstamo o qué hizo referencia a la pregunta anterior** CONTESTO :por el conducto a la señora NURY SILVERA que me manifestó bastante preocupada porque ignoraba esto el señor jamás la había comunicado y mucho menos que la casa iba a responder ella, me manifestó eso fue en el 2005 y 2006. En este estado de la diligencia el señor anotado de la parte demandante manifiesta que no tiene más preguntas que realizar. En este estado la diligencia retoma el uso de la palabra el señor juez que manifiesta preguntar se manifestar al declarante si tiene algo más por agregar, aclarar, corregir o enmendar a la presente diligencia CONTESTÓ: No, creo que es suficiente con lo cual se termina la presente diligencia la declarante la ley manifiesta que todo está correcto sea firme en ella y la prueba en todas sus partes”

ALEGATOS DE CONCLUSION

ALEGATOS DE CONCLUSION PARTE DEMANDANTE

“No Solamente el demandado trato de desvirtuar el contrato de arrendamiento celebrado con la actora, el cual se encuentra la escritura pública No. 1623 de fecha abril 8 del 2005 otorgada en la notaría primera de Soledad Atlántico, sino también terceros los cuales el despacho mediante auto de fecha 21 enero del 2011, negó vincularlos como litisconsorte necesario y como consecuencia de ello le fue rechazada la contestación de la demanda y las excepciones previas y de mérito.

El demandado dentro del término de contestación de la demanda fórmula tres excepciones previas, la primera ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales tales como la identificación del inmueble designación de la parte contratante etc.

El despacho a través de auto de fecha 9 de agosto del 2011 se pronuncia al respecto manifestando que esta parte aportó la escritura pública número 16 23 a día 8 de abril de 2005 es decir no existe la menor duda sobre la existencia de dicho contrato de arrendamiento razón por la cual dicha excepción fue denegada.

Lo mismo ocurrió con la negación de las excepciones previas de no comprender la demandada a todos los litisconsortes necesarios pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto por las razones que expuso el despacho.

El demandado no aporte ninguna prueba tendiente a desmeritar o dejar sin piso jurídico el contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública simplemente fue su decir que desconocen el carácter de arrendadora a mi representada reiteró sin aportar tal circunstancia.

Sin embargo Honorable Juez está parte si aportó las coetillas en fotocopia debidamente autenticadas de los recibos del pago de los cánones de arrendamiento visibles a folios 145, 146, 147,148 y 149, documento que no fueron tachados por el demandado pago que una vez lo hacía el demandado y en otras ocasiones



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRÍOS TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

la señora NURY SILVERA (Q. E. P. D), dinero que eran entregados al Señor René Echeverría compañero de la demandante BRUNILDA BERRÍOS tal como lo admitió viola interrogatorio de parte que está absolviere.

Los recibos en manos del demandado y que su difunta esposa son pruebas inequívocas no solamente el conocimiento del contrato arrendamiento sino también de las aceptaciones del mismo y lo más diciente sabían de su existencia Desde hacía muchos años sin embargo jamás accionaron a la justicia Para demandar lo que hoy pretende.

Al absorber el interrogatorio de parte mi representada negó tajantemente que se trata de un préstamo acto simulado y ratificó que lo celebraron con el demandado José Plaza Montero fue un contrato de retroventa con un contrato de arrendamiento por los recibos y las coletillas aportados confirman su real existencia.

Bien pudo el demandado al momento y en las fechas de expedición de los respectivos recibos sobre el pago de los cánones de arrendamiento rechazarse al situación sin embargo jamás lo hizo lo que mostró su anuencia sobre el citado contrato de arrendamiento De tal suerte que no se trata de ninguna simulación de acto presunto.

En lo que tiene que ver por la falta de vinculación del litisconsorcio necesario tal situación quedó totalmente resuelta el momento de tratar las excepciones previas como se señaló en líneas atrás.

Ahora, con relación a la inexistencia Real del presunto contrato de arriendo, ninguna prueba esgrimió al demandado para demostrarle a la excepción hace referencia a una presunta simulación relativa del contrato de arriendo, sin embargo no aporta ningún fallo o sentencia debidamente ejecutoriada que la haya decretado como tampoco siquiera intentado proceso en este sentido no solamente es decir que existe una simulación relativa sino que tiene que probarla por lo cual como se ha indicado anteriormente siempre aceptó el referido contrato reiteró los recibos aportados así lo demuestran

El hecho que mi mandante realizar el registro de escritura pública en la fecha que allí se indica eso no significa que el citado contrato no exista pues con o sin registro su existencia está contenido por escrito en la citada escritura pública puesto como síndico en el párrafo anterior no hay ningún fallo que haya dejado su defecto no solamente el contrato de retroventa sino también el contrato de arriendo allí inserto.

Aduce el demandado en la anterior excepción a través de su apoderado que no ha tenido capacidad legal para realizar el referido contrato de arriendo lo cual no es cierto por lo siguiente:

el demandado era y es una persona totalmente capaz toda vez que otorga un poder profesional de derecho para que lo represente dentro de este proceso visible a folios 112 y haberse presentado ante notario décimo círculo de Barranquilla para hacer presentación personal del mismo indica su plena capacidad mental o de lo contrario el señor notario decimos del círculo de Barranquilla para hacer presentación personal del me indica su plena capacidad mental o de lo contrario el primer notario Si hubiera tenido de realizar dicho acto notarial.

Tan capaz se encontraba al momento de celebrar los contratos contenidos en escritura pública que recibió el dinero objeto del contrato de retroventa y pagar los cánones de arriendo de eso no dice nada al respecto es decir sano mentalmente para recibir y pagar los arriendos pero no y sano para no cumplir con lo estipulado en escritura pública, algo inaudito.

Y, es que, señor juez el notario primero del círculo de Soledad tampoco no tú Al momento de firmar la escritura pública 1623 del 8 de abril del 2005 que esté padecer alguna enfermedad mental como reseñada en la presente demanda.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

De igual manera tampoco existe falla alguno en el cual Conste que el demandado haya sido declarado interdicto Ni antes o después de la celebración de los contratos contenidos en la anterior escritura pública.

Aquí cabe un gran interrogante porque su finada esposa o sus hijos antes o después del año 2005 o desde cuando le fueron expedidos los recibos sobre el pago de los arriendos no intentaron el proceso de interdicción.

Con relación a la pregunta testimonial arrima por el demandado no sólo resta decir que su dicho es de oídas no presintió absolutamente nada con respecto a los contratos insertos en escritura pública número 1623 de abril 8 del 2005 y menos en manifestado por el En su declaración razón por la cual carece de credibilidad y mal puedes dar testimonio enfrenar dominar la prueba documental que soporta el contrato arrendamiento

PETICIONES

Con base al brevemente puesto le solicitó al señor juez desestimar las excepciones de mérito formulada por la parte demandada decretando la restitución del bien inmueble

ALEGATOS DE CONCLUSION PARTE DEMANDADA

Se pretende dilucidar en el litigio sobre la existencia o no del presunto contrato de arriendo traduce a la parte actora por activa y y que niega desde sus inicios no sólo la parte actora por pasiva sino también los poseedores y propietarios del inmueble objeto del litigio dicho sea de paso han intentado hacerse parte como terceros.

Con fecha 8 de abril de 2005 la señora BRUNILDA BERRÍO prestó a mi poderdante la suma de 6 millones como garantía de este préstamo de mutuo el señor José Plaza Montero, firmó un contrato de venta con pacto de retroventa a través de la escritura número 1623 de la misma fecha antes descrita.

Como garantía del préstamo dinero las partes firmaron la escritura número 1623 de la notaría primera de soledad y dentro de la misma simularon un contrato de arrendamiento, habida cuenta que el negocio principal de dicha escritura lo era un contrato de venta con pacto de retroventa cómo se evidencia en forma diáfana en la cita de escritura.

Que en fecha que se firmó la escritura número 1623 del 8 abril del 2005, el inmueble a un aparecía nombre del señor José Plaza Montero y de su esposa Nuri de Plaza (Q. E. P. D.) De dónde se infiere que no pudo haberse dado en arriendo un inmueble al señor José Plaza Montero en calidad de arrendatario Pues a esa fecha incluso hasta la fecha 2 de febrero del 2010 a una parecida a nombre del demandado y su cónyuge.

Es evidente que lo que existió, fue un préstamo de dinero, bajo la figura de negocio jurídico denominado compraventa con pacto de retroventa y dentro del cual simularon un contrato arriendo que nunca tuvo existencia real, toda vez que el señor José Olimpo Plaza Montero, nunca vivió en el inmueble y nunca pago cánones de arriendo, lo que sí pagó los primeros meses, fueron los intereses Pro el préstamo de dinero.

Se torna increíble hasta para el más crédulo, que desde el año 2005 hasta el año 2010, no se haya hecho necesario para recuperar el inmueble; Y cómo explicar que el ahora demandado haya sido arrendatario de su propio inmueble, porque Es evidente que en la fecha que firmó la escritura 1623 por el préstamo de dinero, incluso hasta poco antes de inventar la demanda a una parecida al presunto arrendatario como dueño, y acá se da respuesta a la interrogante



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

del tocado del demandante no se había hecho ningún reclamo sobre el inmueble porque siempre aparecía el mismo a nombre del demandado y su cónyuge.

EN CONCLUSIÓN

Sí muchas elucubraciones se puede concluir que el negocio jurídico que celebraron los señores BRUNILDA BERRÍO y José Olimpo Plaza fue un préstamo de dinero, por la suma de \$6. 000. 000. En virtud de lo cual celebraron un contrato de venta con pacto de retroventa, a través de la escritura número 1623 del 8 de abril del 2005 otorgada en la notaría primera de soledad y dentro de la misma escritura en forma irregular simularon un contrato de arrendamiento, contrató este que dicho sea de paso no reúne los requisitos legales para ser tenido como tal a la hora de impetrar demanda de restitución de inmueble en la medida que además de otras falencias el contrato de arriendo como tal no contiene las medidas y Linderos luego ahora no puede pretender que los elementos o datos plasmados en los otros negocios jurídicos contenido dentro de la misma escritura 1623 del 8 abril 2005, sirvan para suplir las falencias del presunto contrato arriendo, ya que entre otras cosas no es aceptable confundir dos o tres negocios de índole diversos dentro de la misma escritura y menos a utilizar los datos de uno en el otro por la potísima razón que a la hora de hacer exigible uno de ellos dicha confusión dan al traste con la legalidad del mismo.

La razón por la cual la demandante en vez de ejercer la acción de retroventa y Pedro demanda restitución de inmueble a sabiendas que fue un acto simulado sin existencia real es el hecho que incurría dejó transcurrir más de 4 años es decir que esa posibilidad legal ya se encuentra caducada o en ella o pero el fenómeno de prescripción extintiva.

Por virtud de lo anterior ruego a su señoría declara probada las excepciones de mérito solicitado oportunamente y las que su juicio particular se desprendan:

DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ARRENDADORA

Ya que de un lado mi mandante y de otro lado los poseedores y también propietarios antes y Durante este proceso desconocen la calidad de arrendadora la señora BRUNILDA BERRÍO.

SIMULACIÓN DEL ACTO PRESUNTO.

En el caso objeto de estudio ocurre que la actora intenta producir o hacer efectivo los efectos jurídicos de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana que nunca tu existencia real es decir que es una tos ficticia que oculta el verdadero negocio jurídico como en efecto lo fue el préstamo de dinero.

En este caso Incluso el juez debe de oficio al saber que la existencia de otro proceder aspecto del mismo objeto decretar la prejudicialidad civil.

FALTA DE VINCULACIÓN DE LA LITISCONSORCIO NECESARIO

Surge esta clase de litisconsorcio cuando es preciso que recaiga una resolución jurisdiccional uniformada para todos los litisconsortes y por lo tanto la presencia de todos aparezca en evidencia necesidad en el proceso para hacer posible el juzgamiento de fondo sobre la demanda entablada.

En el caso de marras evidencia que Nunca debió haberse negado la vinculación de la señora NURY SILVERA de plaza y ahora sus hijos habida cuenta que es ella quien realmente vivió hasta su reciente muerte y sus hijos continúan viviendo allí con exclusión del demandado en el inmueble objeto de Litis de se hace más de 18 años interpuestos y no en calidad de



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

arrendatario sino como propietarios por lo menos del 50% del inmueble que motiva este proceso.

INEXISTENCIA REAL DEL PRESUNTO CONTRATO DE ARRIENDO

De las pruebas obrantes se desprende en forma diáfana que entra la señora NURY BERRIO y el señor JOSÉ PLAZA nunca existió un contrato de arriendo y forma real y mucho menos aún tuvo o tiene asistencia real dicho contrato entre la demandante y la difunta NURI SILVERA de plaza o sus hijos ya que lo que existió una simulación relativa en lo que respecta al contrato de arriendo que aquí nos ocupa y contenido en escritura número 1623 del 8 abril 2005 ya que esta escritura en lo atinente al precio contrato de arriendo presupone la ineludible existencia de un acto dispositivo diferente al aparente Ya que en cuanto hace al tipo negociar bien en lo atañido su contenido.

Del testimonio del señor su cara es claro contundente responsivo y en el que se evidencia que en efecto el citado contrato de arriendo nunca tuvo existencia real pues tal Cómo le asegura los moradores del inmueble nunca pagar un Canon de arriendo a nadie y el ánimo de sus habitantes no era de propietarios más no lo de arrendatarios.

LA DECLARACIÓN DE PARTE.

Delegación de la ciudad BRUNILDA BERRÍO es fácil extraer que nunca ha sido enredadora que toda su vida se ha dedicado al préstamo dinero y eso fue precisamente lo que hizo con el demandado un negocio jurídico de préstamo de dinero respaldado con el inmueble que hoy pretenden bajo el simulacro de un contrato de arriendo cuando lo que realmente existió insisto fue un contrato de venta con pacto de retroventa.

PRETENSIONES.

Primero: que se declara improbada todas y cada una de las excepciones de mérito presentadas con la contestación y en su defecto disponga la terminación del proceso y el archivo del mismo

Segundo: que se declara que no ha existido contrato de arriendo Real entre la señora BRUNILDA BERRIO TORDECILLA y el señor José Olimpo de Plaza Montero.

Tercero: que se declara que no existido contrato de arriendo Real entre la señora BRUNILDA BERRÍO TORDESILLAS y la difunta señora NURIS SILVERA DE PLAZA.

Cuarto: que se condena en costas a la demandante

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Para que el juzgador pueda fallar un proceso, es necesario que concurran en él los llamados presupuestos procesales que permiten resolver tanto las pretensiones del demandante como lo alegado por la parte demandada en la contestación de la demanda o excepciones, los cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, y legitimación tanto activa como pasiva; presupuestos estos que se hallan colmados en presente caso.

El contrato de arrendamiento es definido al tenor del artículo 1973 del Código Civil de la siguiente manera:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

Como característica esencial del contrato de arrendamiento, debemos expresar que es eminentemente consensual, pues basta el acuerdo de voluntades sobre la identificación del inmueble, sobre los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, y sobre el precio y forma de pago. En el artículo 424 del C. de P. C., claramente se reconoce el carácter consensual de este contrato, por cuanto se observa la amplia libertad probatoria que se permite para cumplir con este requisito de la demanda, indispensable para esta clase de procesos.

El Artículo 2000 del Código Civil señala como obligaciones del arrendatario del pago del precio o renta; a su vez el numeral 1° del artículo 9 de la Ley 820 de 2003 dispone que es obligación del arrendatario “Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado y en el lugar convenido”.

En armonía con lo anterior, el artículo 22 numeral 1° de la Ley 820 de 2003 dispone como causal para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato de arriendo: "La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato."

Ahora, la obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato, así lo establece el artículo 1602 del Código Civil el cual señala que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*

ANALISIS DEL CASO CONCRETO

Sea del caso señalar en primer lugar, que el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil establece que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicaran las siguientes reglas:

Parágrafo 1°.- Demanda y Traslado. 1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.

En el *sub examine*, la parte actora con la demanda, adjuntó escritura pública 1623 de fecha 8 de abril de 2005 a través del cual se realiza **VENTA CON PACTO DE RETROVENTA Y CONTRATO DE ARRIENDO** suscrito por **JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO & BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA**, del inmueble identificado con No. 040-0144360 ubicado en la calle 65 No. 22-E-04 Urbanización Las Moras de Soledad, donde aparece como arrendador la señora **BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA** y como arrendatario **JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO**.

La parte demandante como causal para exigir la restitución del inmueble dado en arrendamiento invoca la mora en el pago de los cánones de arrendamientos de la siguiente manera:

- A. Doce (12) meses comprendidos entre 8 de 2015 a octubre de 2006, canon inicial 300.000 6+ incremento IPC 4,5% 16.709 _ 313.500 X 12 meses = 3.762.000 - Doce (12) meses comprendidos entre octubre 8 de 2006 a octubre 8 de 2007, canon 313.500 + incremento IPC 5,33% = 22.949.50 = 353.158,50 X 12 meses = 3.962.508.00
- B. Doce (12) meses comprendidos entre octubre 8 de 2007 a octubre 8 de 2008, canon 330.290 + incremento IPC 6,95% = 22.949,50 = 353.158,50 X 12 MESES = 4.237.902.
- C. Doce (12) meses comprendidos entre octubre 8 de 2008 a octubre de 2009 canon 353.158,50 + incremento IPC 3,36% = 11.866,10 = 365, 024,60 X 12 meses = 4.380.295,20.
- D. Cinco (5) meses comprendidos entre el 8 de octubre de 2009 hasta febrero 8 de 2010 a razón de 365.024,60 = 1.825.123.

Total valor meses adeudados a la fecha de presentación de esta demanda: sumas a+b+c+d y e= 18.167-828,20.-



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

En consideración a dicha causal de restitución invocada por el actor, como es la mora del arrendatario en el pago de los cánones antes transcritos, esto significa que se desplaza la carga de la prueba hacía el deudor incumplido, por lo cual incumbe al arrendatario probar el pago del precio del arriendo.

La parte demandada se opuso en el término de traslado de la demanda, y propone excepciones de mérito de **“Desconocimiento Del Carácter de arrendadora, simulación del acto presunto, falta de vinculación del Litis consorcio necesario, Inexistencia Real Del Presunto Contrato de Arriendo”**

Conforme a lo anterior, el despacho debe entrar a estudiar las excepciones propuestas por el demandado, fundamentado en las pruebas aportadas, inicialmente el demandado a través de su apoderado judicial manifiesta que desconocen como arrendadora a la demandante, por cuanto la difunta esposa del demandado y sus hijas, son quienes residen en el inmueble desde hace más de 18 años, y según este, nunca tuvo existencia real el contrato de arrendamiento, que se trata de un acto ficticio que oculta un verdadero negocio jurídico, como fue un préstamo de dinero. Además señala que nunca se le debió negar la vinculación a la señora NURIS SILVERA DE PLAZA (q.e.p.d), ahora las hijas de esta, debido a las razones arriba expuestas. Manifiesta además que no puede existir un contrato de arrendamiento donde la presunta arrendataria y ahora demandante al momento de firmarlo no era la propietaria de dicho bien, como consta en el certificado de instrumentos públicos No. 040-144360, donde se puede ver que solo hasta el 3 de febrero de 2010 es decir casi 5 años después de haber firmado el presunto contrato de arriendo es que obtuvo el inmueble, que es evidente que en esa época se realizó fue de un préstamo de dinero, y el resto, es decir la venta con pacto de retroventa y el contrato de arriendo era una mera expectativa suspendida en el tiempo, y sujeta al pago de la obligación, por tanto la demandante no podía haber firmado un contrato de arrendamiento no siendo la propietaria.

Solicitando además como pruebas: las testimoniales de Miguel Olivares y Francisco Soraca Mendoza, Interrogatorio de parte de la demandante, la escritura 445 del 8 de febrero de 1985. Aunado a ello, alego la incapacidad mental que padece el demandante, en virtud del dictamen médico laboral sobre la invalidez común del demandado, y la certificación del proceso de simulación que cursaba en el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad.

De las pruebas documentales allegadas con la demanda y del escrito del demandado se puede determinar, que en la escritura pública número 1623 de abril 8 de 2005 que contiene la venta con pacto de retroventa y un contrato de arrendamiento realizada entre las partes intervinientes dentro de este proceso, se puede constatar inicialmente que el bien siempre ha estado en cabeza de la demandante, motivo por el cual la propietaria del bien inmueble objeto de la Litis antes de iniciar el proceso, y posterior a ello siempre ha sido la señora BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA, por lo que esta se encuentra debidamente legitimada para actuar dentro del respectivo proceso, pues esta agencia Judicial advierte que para los procesos de restitución de Inmueble arrendado, solo se exige la prueba del contrato, que para el caso que nos ocupa es documental, apareciendo acreditado tal como se expuso anteriormente como arrendadora la señora BRUNILDA BERRIO.

Conforme a lo expuesto por el demandado, a que no entiende porque no fue vinculada la señora NURIS SILVERA PLAZA (q.e.p.d), ni mucho menos sus hijas, (herederos de esta), tal como consta en auto de fecha enero 21 de 2011 (Folio 89-90) y auto adiado Febrero 15 de 2011 (Folio 102-103) la antes mencionada, al no figurar dentro de los contratos referidos, ya fuera como sujeto dentro de tal acto, ni parte interviniente dentro del mismo, ni como propietaria del bien inmueble (lo cual puede constatarse a través del folio de matrícula inmobiliaria número 040-144360 (folio 11)), y al no existir liquidación de la sociedad conyugal, le permitió al despacho en su oportunidad procesal considerar que no existía ninguna razón para que esta fuera calificada como una Litis consorte necesario con fundamento en los Artículo 51 C.P.C. **LITISCÓNSORTES NECESARIOS** Cuando la cuestión litigiosa haya de resolverse de manera uniforme para todos los litisconsortes, los recursos y en general las actuaciones de cada cual favorecerá a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio sólo tendrán eficacia si emanan de todos. Y el Artículo 83 del C.P.C. **LITISCÓNSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CÓNTRADICTORIO:** Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez en el auto que admite la demanda ordenará dar traslado de ésta a quienes faltan para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante el término para comparecer los citados.

Si alguno de los citados solicitare pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas; si las decretare, concederá para practicarlas un término que no podrá exceder del previsto para el proceso, o señalará día y hora para audiencia, según el caso.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su citación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio, efectuada la cual, quedará vinculado al proceso., pues quien figuraba como propietario del bien referido es el demandado señor JOSE OLIMPO PLAZA.

Aunado a lo anterior, el despacho en su oportunidad, manifestó también, que mientras existiera una sociedad conyugal vigente, no liquidada, el demandado podía realizar cualquier acto sobre sus bienes, motivo por el cual, el hoy demandado realizo dichos contratos con la demandante sin que esta pudiese intervenir atendiendo que el bien inmueble era de su propiedad, lo anterior conforme al artículo 1 de la ley 28 de 1932 *Durante el matrimonio cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición tanto de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse el matrimonio o que hubiere aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiriera; pero a la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil deba liquidarse la sociedad conyugal, se considerará que los cónyuges han tenido esta sociedad desde la celebración del matrimonio, y en consecuencia se procederá a su liquidación.*

Igualmente, se le indico al profesional del derecho, que a falta de capitulaciones matrimoniales, se forma entre los conyuges, por el solo hecho del matrimonio una sociedad de bienes cuyo haber lo integra. Entre otros, los bienes que cualquiera de los cónyuges adquiere durante el matrimonio a título onerosos, por virtud de la citada ley, la autoridad única de la sociedad conyugal, conformada por la mujer y el marido se encuentran facultados para administrar y disponer libremente de sus bienes, entendiendo por tales los de su exclusiva propiedad y los que, a pesar de tener la vocación de gananciales, se radican en cabeza de uno o de otro, de esta forma lo señala el Art. 180 Código Civil *Sociedad conyugal Por el hecho del matrimonio se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges, según las reglas del título 22, libro IV del Código Civil y el Artículo 1774 del C.C. Presunción de constitución de sociedad conyugal A falta de pacto escrito se entenderá, por el mero hecho del matrimonio, contraída la sociedad conyugal con arreglo a las disposiciones de este título.*

En lo que respecta a la Señora NURYS SILVERA DE PLAZA, debe indicarse que el despacho resolvió su situación frente a no vincularla al proceso, de frente a la autonomía que cada uno de los cónyuges tiene para el manejo de sus patrimonios, sin control o fiscalización del uno sobre el otro. La doctrina y la jurisprudencia se han dado a la tarea de averiguar en qué momento surge el interés válido y tutelable para que los cónyuges cuestionen entre sí, la libre administración y de disponer libremente de los bienes, se mantiene hasta cuando la sociedad conyugal se disuelve, porque si cada cónyuge administra y dispone libremente de los bienes que adquiriera durante el matrimonio y solo cuando se disuelve la sociedad conyugal se considera que esta ha existido desde la celebración de aquel, siguese que por regla general mientras no se disuelva dicha sociedad ninguno de los dos puede atacar los actos celebrados por el otro, pues si le fuera permitido hacerlo ante esto conduciría en el fondo anular la facultad que la misma ley concede a cada uno de ellos para disponer libremente de los bienes que adquiriera durante la unión matrimonial.

La misma suerte, en lo que respecta a No ser vinculados dentro del proceso de la referencia le correspondería a las hijas de la señora Nurys Silvera De Plaza (q.e.p.d), quienes deberán realizar las actuaciones pertinentes, fuera de este proceso, por no ser este el campo procesal, y por no hacer parte del



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

contrato realizado por el señor JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO, y menos del bien inmueble objeto de la Litis.

Referente, así es o no el demandado incapaz absoluto o que el contrato realizado entre las partes intervinientes en el proceso es simulado, es de advertir que este tipo de controversia no se pueden entrar a dirimir dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, sino a través de un proceso de jurisdicción voluntaria que determine tal incapacidad, debido a que este no es el estadio procesal para ventilar la misma, igualmente mediante proceso ordinario se establecería si por existir una sociedad vigente no debió el demandado vender o arrendar el inmueble, el cual se entraría a discutir en un proceso de disolución de la sociedad conyugal, indicándose nuevamente que este no es el campo jurídico para esa clase de litigios, lo que indica que las hijas de la señora NURYS SILVERA DE PLAZA cuentan con otras herramientas jurídicas para hacer valer sus derechos y ejercer sus derechos.

De otro lado, y con el material probatorio existente en el plenario, respecto a la declaración jurada de los testimonios solicitados por el demandado, (*solo compareció uno de ellos*) es decir solo se tiene la rendida por el señor FRANCISCO MANUEL SORACA BERMUDEZ quien a la pregunta “*Dígale al Despacho si usted conoce de algún préstamo de dinero entre la señora Brunilda Berrio y el señor JOSE OLIMPO PLAZA,*”, bajo la gravedad del juramento manifestó: “*bueno sobre ese préstamo a pesar de que no conozco a la señora BRUNILDA si tuve conocimiento de ese préstamo no sabiendo bajo las condiciones o compromiso se hizo el con la señora BRUNILDA COMPROMISO DE PAGO HASTA AHORA DESPUES pasado el tiempo que la señora NURYS me manifiesta que según el señor Olimpo Plaza le ha comprometido la casa, siendo esta una propiedad de familia, el cual siempre han permanecido allí*”

Así mismo, y en virtud de la decisión proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Soledad, (en ocasión de la suspensión por prejudicialidad civil solicitada por el demandado) la cual fue aportada por el demandante la copia de la providencia adiada 10 de Mayo de 2018; se “***Declara probada la excepción de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA formulada por la demandada BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA respecto del proceso ordinario de simulación***”, a favor de la demandante, reconociendo su legitimidad como demandante, y exponiéndose claramente la autonomía de los cónyuges frente a la realización de negocios o actos voluntarios propios.

En tal sentido, ha de indicarse que en materia probatoria, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1.993, ha dicho: “*El sistema de cargas procesales obedece a la racionalidad de las reglas y principios de la actividad probatoria y a la crítica del juicio normativo por el cual se adjudican efectos jurídicos a los hechos debidamente demostrados en el proceso. La representación de estos se lleva a cabo principalmente a través de los medios de prueba a disposición de las partes al ser utilizados en el tiempo y la forma definidos por el legislador, en el marco de lo constitucionalmente permisible.*

Los principios y reglas jurídicas relacionadas con la iniciativa, carga, evaluación, etc. de la prueba tienen su asiento en la lógica, en la experiencia y en los valores de lo equitativo y lo justo determinados por el legislador en cada momento histórico.

Los derechos sub-lite dependen de la acción u omisión del interesado. Las cargas procesales imponen a la parte asumir ciertas conductas o abstenciones cuyo incumplimiento puede generar riegos de una decisión desfavorable y, por ende, el no reconocimiento de sus derechos subjetivos”.

Dentro las cargas procesales fijadas por la ley a las partes, se encuentra la institución de la carga de la prueba. Esta incumbe a quien tiene interés en los efectos jurídicos de las normas que regulan los supuestos de hechos afirmados o negados (C.P.C. art.177). La finalidad última de la actividad probatoria es lograr que el juez se forme una convicción sobre los hechos, por lo que el deber de aportar regular y oportunamente las pruebas al proceso, está en cabeza de la parte interesada en obtener una decisión favorable.



CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

Las reglas del “*onus probandi*” o carga de la prueba. Luego de una prolongada evolución, las reglas de la carga de la prueba en materia civil han decantado hasta el punto que es posible resumir su doctrina en tres principios jurídicos fundamentales: “*onus probandi incumbit actori*”, al demandante le corresponde probar los hechos en que funda su acción; “*reus, in excipiendo, fit actor*”, el demandado, cuando excepciona, funge de actor y debe probar los hechos en que funda su defensa”.

La Honorable Corte Constitucional en la citada Sentencia C-070 de febrero 25 de 1.993, acerca de la prueba de pago como condición para ser oído en el proceso, dejó sentado lo siguiente: “*Las exigencias impuestas por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador, y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagrados en la constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales.*”

Así las cosas, una vez examinadas y apreciadas en su conjunto las pruebas aportadas y legalmente recaudadas dentro del proceso, el despacho observa, que no existe prueba alguna en el expediente que controvierta las afirmaciones de la parte actora, es del caso tener por demostrada la causal de mora invocada, y por ende decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y que es objeto de este proceso.

En mérito de lo expuesto, el **JUGADO QUINTO MUNICIPAL DE SOLEDAD– ATLÁNTICO TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre **BRUNILDA ROSA BERRIO TORDECILLA** en calidad de arrendadora y el señor **JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO**, en calidad de arrendatarias, por los planteamientos indicados en la parte motiva de esta providencia (Arts.: 1602, 1973 C. Civil; 424 C. de P. C.).

SEGUNDO: Ordenar al demandado **JOSE OLIMPO PLAZA MONTERO**, la restitución del inmueble ubicado en la calle 64 A No. 23-04 de la Urbanización Las Moras de Soledad – Atlántico.

TERCERO: En caso que el inmueble antes descrito no sea entregado voluntariamente, se librará despacho comisorio con copia de esta sentencia, para que se lleve a cabo diligencia de entrega material y real del bien inmueble antes descrito.

CUARTO:- Condenar en costas a la parte demandada, liquídense en los términos del Art. 393 C. de P. Civil.

QUINTO: Fijar como valor de las agencias en derecho la suma de \$ 726.720,⁰⁰, lo cual corresponde a un salario mínimo mensual legal vigente por tratarse de una obligación de hacer (Art. 392 núm. 2º C. de P. C., modificado Ley 1395 de 2010; Art. 6º Acuerdo 1187 de 2003 del C. S. de la J.).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

MARTA ROSARIO RENGIFO BERNAL

JUEZ

Palacio de Justicia, carrera 21 calle 20 esquina Palacio de Justicia
Teléfono: 3043478191
Correo electrónico: j04prpcsiedad@cendoj.ramajudicial.gov.co
www.ramajudicial.gov.co
Soledad – Atlántico. Colombia

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD,
TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A JUZGADO CUARTO
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
SOLEDAD POR EL ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE
SEPTIEMBRE DE 2018

Constancia: El anterior auto se notifica por anotación en
Estado No. ____ En la secretaría del Juzgado a las 7:00 A.M
Soledad,

LA SECRETARIA





CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL ATLÁNTICO
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD, TRANSFORMADO TRANSITORIAMENTE A
JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SOLEDAD POR EL
ACUERDO PCSJA18-11093 DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2018

Radicado: 08758-40-03-002-2010-00209-00
Radicado Interno: 4280m-2-2016
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: BRUNILDA BERRIO TORDECILLA
Demandados: JOSE OLIMPO PLAZA MORENO Litis consorcio necesario: NURIS SILVERA DE PLAZA
ORIGEN: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD

Firmado Por:

**MARTA ROSARIO RENGIFO BERNAL
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 005 CIVIL MUNICIPAL DE SOLEDAD**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f80bea9fb3171a05d150c876ec36c4c45ea385569f635178528043240b2e1599**
Documento generado en 09/11/2020 07:46:35 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

