

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN

ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

1

Alcalá Valle del Cauca, octubre 21 del año 2020.

Doctor:

LUÍS RICARDO RESTREPO CASTAÑO.

Juez Promiscuo de Alcalá Valle.

E. S. D.

Referencia: Radicado: 2020-00076-00
Proceso: De Terminación de Contrato - Arrendamiento de Finca Turística con Indemnización de Perjuicios.
Demandante: Martha Cecilia Valencia Bonilla.
Demandados: Bibiana Patricia Sierra Sánchez y Gregory Chaple.

Asunto: Pronunciamiento y petición de pruebas relacionadas con las excepciones previas formuladas por la parte demandada Gregory Chaple, de conformidad con el Artículos 101, numeral 1 del C.G.P., para que, se hagan las declaraciones que consagra el Artículo 101 numeral 3.

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN, identificado con la cédula de ciudadanía número **10.022.104**, expedida en Pereira Risaralda, abogado titulado, portador de la tarjeta profesional número **156.501** del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, en forma respetuosa llego a su despacho para los siguientes fines:

PRIMERO: Realizar pronunciamiento y solicitud de pruebas contra las excepciones previas y con lo cual se subsana los presuntos defectos anotados a la demanda y que pretende hacer creer la parte demandada Gregory Chaple, que se configuran; lo cual se hace de conformidad en los términos que establece el Artículos 101, numeral 1 del C.G.P., para que, se hagan las declaraciones que consagra el Artículo 101 numeral 3.

Pronunciamiento que re hace en los siguientes términos:

Obrando en calidad de apoderado judicial de la parte demandante dentro del proceso de **TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA TURÍSTICA CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**, promovido por la señora **MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA**, identificada con cedula de ciudadanía número 42.096.687, obrando en nombre propio, en su doble calidad de arrendataria del Señor Javier García Ballesteros, identificado con cedula de ciudadanía número 10.134.898, y de arrendadora de los Bibiana Patricia Sierra Sánchez y Gregory Chaple; procedo a pronunciar sobre los medios de defensa, excepciones previas que, propuesto el demandado Gregory Chaple.

CALLE 6 N° 6 – 27, OFICINA 201, ALCALÁ VALLE
MÓVIL 3165460882, E-mail jhon10022104@hotmail.com.

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN

ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

EN RELACIÓN CON LA CONSAGRADA EN EL ARTICULO 100 NUMERAL 4º INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEL DEMANDADO.

No se configura en el caso concreto, debido a que en el poder se hace referencia a una realidad, pues la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, demandante; actúa en nombre propio, porque es la verdadera arrendadora de los señores BIBIANA PATRICIA SIERRA SÁNCHEZ y GREGORY CHAPLE, tal como se desprende del contrato de arrendamiento.

También la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, actúa en calidad de arrendataria, porque la calidad que tiene, referente a la finca "Villa Daniela", además de ser la administradora de los negocios y asuntos del señor Javier García Ballesteros, propietario del usufructo de la finca "villa Daniela", pues entre JAVIER GARCÍA BALLESTEROS y MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, existe contrato de arrendamiento como da fe la declaración extrajudicial que rinde dichos señores.

El demandado GREGORY CHAPLE, al parecer desconociendo la realidad contractual entre los señores JAVIER GARCÍA BALLESTEROS y MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA; pretende inducir en error al despacho, haciendo creer que la demandante no tiene la calidad de arrendataria frente al dueño del usufructo de la finca como da fe las anotaciones 009 y 010 del certificado de tradición de la finca; y a su vez de arrendadora de los señores BIBIANA PATRICIA SIERRA SÁNCHEZ y GREGORY CHAPLE; y para inducir al despacho en error recurre a mal interpretar el poder allegado a la demanda, y a manifestar falsedades que no contienen el escrito literal de los hechos primero y cuarto de la demanda, mostrando de esta manera la mala fe en su actuar y la intención de confundir al Funcionario Judicial, pues textualmente dice en su escrito **"el mismo fue utilizado en el hecho 1ro y hecho 4to, indicando que el poder fue concedido en calidad de arrendataria"**, cuando en dichos hechos textualmente se dice PRIMERO: **"El día doce (12) de julio del año dos mil diecisiete (2017), los señores MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, actuando en calidad de arrendadora y, BIBIANA PATRICIA SIERRA SÁNCHEZ y GREGORY CHAPLE, actuando en calidad de arrendatarios, celebraron contrato de arrendamiento de la finca turística "Villa Daniela" ubicada en la vereda La Caña jurisdicción del municipio de Alcalá Valle del Cauca." CUARTO: "El valor del canon de arrendamiento establecido en el contrato a que hace alusión el hecho primero, inicialmente se pactó en un millón setecientos mil pesos (\$1.700.000)"**, asunto que realza la intención de faltar a la verdad (negrilla cursiva y subrayado fuera de texto).

No es de recibo y constituye una actuación de mala fe, que un demandado en un proceso como el que ocupa la atención, proponga una excepción infundada y faltándose a la verdad, además de constituir falta de lealtad; pues pretende de reconocer a quien fue su verdadera arrendadora y con quien se entendió durante la ejecución del contrato de arrendamiento.

En los términos que se anexa poder en la corrección, aclaración y reforma de la demanda, se desvirtúa lo afirmado por demandado GREGORY CHAPLE, en la

CALLE 6 N° 6 – 27, OFICINA 201, ALCALÁ VALLE
MÓVIL 3165460882, E-mail jhon10022104@hotmail.com.

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN

ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

3

excepción que presenta.

En relación con el presunto antecedente jurisprudencial a que hace referencia, no tiene aplicación por que no se refiera a un caso igual, de un proceso de los mismos y tan mala intención y poco ética profesional se tiene que ni siquiera refiere la providencia judicial donde se manifestó o se dijo ni el proceso ni el magistrado, lo que constituye una falta de respeto hacia el Funcionario Judicial y una falta de lealtad procesal, precedida al parecer de una mala fe.

Las pruebas que desvirtúan la excepción, que se suplican sean decretadas, practicadas y tenidas en cuenta son:

EN RELACIÓN CON LA CONSAGRADA EN EL ARTICULO 100 NUMERAL 5º, INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

No se configura en el caso concreto la excepción, por cuanto se actúa por parte del apoderado judicial de la demandante con el debido poder y para satisfacer los presuntos requisitos de forma que quiere hacer ver el demandado GREGORY CHAPLE, se ha reformado la demanda y se ha allegado un poder, donde se hace redacciones claras y extensas para que al demandado, no le quede duda alguna de que la demandante es la arrendadora de los demandados; sumado a ello estaría también el principio de la primacía de realidad y el mismo contrato.

Se interpreta mal el antecedente jurisprudencial a que hace referencia el demandado (Sentencia 03032 de 2018); por cuanto no tiene aplicabilidad al caso concreto, porque en el proceso que se manifestó el Alto Tribunal, no era un proceso de los mismos, obsérvese que es el Consejo de Estado, que no de un proceso siquiera similar, pues endicho proceso se actualizaron conductas muy diferentes a las que se pretende hacer creer que se configuran en el caso concreto.

El no utilizar los antecedentes jurisprudenciales de forma correcta en los procesos y acomodarlos de forma al parecer mal intencionada, es una actuación que riñe con los postulados de la buena fe y la lealtad procesal; es que por ser un Juez Municipal quien conoce el proceso, se puede actuar de una forma tan desviada, pues los Funcionarios de la Rama, son dignos de respeto.

El antecedente jurisprudencial a que hace referencia, no tiene aplicación por que no se refiera a un caso igual, como ya se dijo hay una notada intención poco ética profesional, ni siquiera refiere la providencia judicial donde se manifestó o se dijo, ni el proceso ni el magistrado, es traída de otra Jurisdicción, por lo demás, lo que constituye una falta de respeto hacia el Funcionario Judicial y una falta de lealtad procesal, precedida al parecer de una mala fe.

**CALLE 6 N° 6 – 27, OFICINA 201, ALCALÁ VALLE
MÓVIL 3165460882, E-mail jhon10022104@hotmail.com.**

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN

ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

**EN RELACIÓN CON LA CONSAGRADA EN EL ARTICULO 100 NUMERAL 6º,
NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE HEREDERO,
CÓNYUGE O COMPAÑERO PERMANENTE, CURADOR DE BIENES,
ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD, ALBACEA Y EN GENERAL DE LA
CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO,
CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR.**

La excepción no ésta llamada a prosperar, es infundada y sin soporte; por el contrario de las de la existencia y ejecución del contrato se desprende que la ARRENDADORA, es la señora MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA; por consiguiente, no se presenta la presunta falta de legitimidad en la causa, pues con el contrato, los poderes allegas, los hechos, las pretensiones y la respuesta a los mismos hechos, denotan que en primacía de la realidad si fue la señora VALENCIA BONILLA, la arrendadora de los señores BIBIANA PATRICIA SIERRA SÁNCHEZ y GREGORY CHAPLE.

Con las pruebas que se allegan para desvirtuar las pretensiones se demuestra que la señora en calidad de arrendataria de la finca "Villa Daniela", estaba legitimada para actuar, en nombre propio y de arrendadora de los señores demandados, pues dicha calidad de arrendataria la ubica dentro de la figura legal de tenedora, la cual como lo manifiestan en la declaración extrajudicial que se allega y que hacen los señores JAVIER GARCÍA BALLESTEROS y MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA; estaba legitimada en la causa para subarrendar y ser la arrendadora de los señores BIBIANA PATRICIA SIERRA SÁNCHEZ y GREGORY CHAPLE, aun si sólo tuviera la calidad de administradora; pues son derechos, prerrogativas, facultades que tienen los tenedores de la cosa, cuando expresamente han sido facultados, como sucede en el caso concreto.

De otro lado se tiene que, en la interpretación de la norma, no sólo la sustancial, sino también, la procesal, exige que no se interprete la norma de forma aislada, se debe interpretar dentro del contexto al que se pretende aplicar o hacer valer; porque una interpretación vaga como la que ha hecho el demandado conlleva a una indebida interpretación y aplicación (falta de una debida hermenéutica jurídica); pues pretender que en el caso concreto que nos llama la atención, se deba aportar una calidad de administradora de comunidad, resulta algo salido de los cabellos, no del intelecto, pues nada tienen que ver los propietarios del predio con el contrato de arrendamiento, pues el usufructo de la finca pertenece a JAVIER GARCÍA BALLESTEROS.

Por lo demás, JAVIER GARCÍA BALLESTEROS, es el esposo de la demandante, y la demandante MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA madre de los propietarios del inmueble, donde, a decir verdad, por el hecho de la patria potestad que da la ley, tiene la potestad de representar a su hijo menor y en su calidad de tenedora del inmueble, hacer valer derechos que tiene su esposo en la propiedad; demandante tiene derecho como socia.

Además de lo anterior, para no desgastar al despacho en trámite de excepciones que no están llamadas a prosperar; se realizó corrección, aclaración y reforma de la demanda en los términos que permite el Artículo 93 del C.G.P., y para suplicar que, se hagan las declaraciones que consagra el Artículo 101 numeral 3

**CALLE 6 N° 6 – 27, OFICINA 201, ALCALÁ VALLE
MÓVIL 3165460882, E-mail jhon10022104@hotmail.com.**

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN

ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

C.G.P.

PRUEBAS QUE DESVIRTÚAN LAS TRES EXCEPCIONES PROPUESTAS:

✓ DOCUMENTALES:

1. Declaración extrajudicial 209 que rinden los señores JAVIER GARCÍA BALLESTEROS y MARTHA CECILIA VALENCIA BONILLA, sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre ellos y los motivos por los cuales existe y desde cuándo. Anexa en 02 folios.
2. Certificado de tradición del inmueble objeto del arrendamiento con Matricula Inmobiliaria 375-15362. Ya existente en el proceso y que se anexa en copia. Anexo en 04 folios.
3. Registro civil de nacimiento del hijo menor de la demandante, quien es el propietario del inmueble. Anexo en 01 folio.
4. Registro civil de matrimonio la demandante con el propietario del usufructo del inmueble arrendado a los demandados, que se encuentra actualmente vigente. Anexo en 01 folio.
5. Todas y cada una de las documentales aportadas en la demanda y en la corrección, aclaración y reforma de la demanda, junto con el poder allegado en la en la corrección, aclaración y reforma de la demanda.
6. Además de la aducidas por el mismo demandado que sirven al Señor Juez para vislumbrar la realidad en que se actúa e interpretar los términos del poder y la demanda.

✓ TESTIMONIALES:

Ruego al Señor Juez que se citen a declarar a las siguientes personas:

- MARÍA BEATRIZ VALENCIA, identificada con cedula de ciudadanía número 42.091.518, domiciliada y residente en la finca "Villa Daniela" ubicada en la vereda la caña jurisdicción del municipio de Alcalá Valle del Cauca, y/o Mz 14, Casa 15, barrio San Fernando Cuba de la ciudad de Pereira, Móvil 3217012916; canal virtual para comunicaciones y/o notificaciones E-mail: mbvb1969@gmail.com , quien declarará todo cuanto le consta en relación con la excepción.
- JAVIER GARCÍA BALLESTEROS, Identificado con cedula de ciudadanía número 10.134.898, domiciliado y residente en la finca "Villa Daniela" ubicada en la vereda la caña jurisdicción del municipio de Alcalá Valle del Cauca, y/o Mz 14, Casa 15, barrio San Fernando Cuba de la ciudad de Pereira, Móvil 3206770394; canal virtual para comunicaciones y/o notificaciones E-mail: jagaba1969@gmail.com , quien declarará todo cuanto le consta en relación con la excepción.
- MELBA LIDA MEJÍA RAMÍREZ, identificada con cedula de ciudadanía número 34.044.105, domiciliada y residente en la Mz 10, Casa 20, barrio Villa del Prado de Pereira, Móvil 3214845916; canal virtual para comunicaciones y/o notificaciones E-mail: meli@utp.edu.co , quien

CALLE 6 N° 6 – 27, OFICINA 201, ALCALÁ VALLE
MÓVIL 3165460882, E-mail jhon10022104@hotmail.com.

JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN

ABOGADO

ESPECIALISTA EN DERECHO ADMINISTRATIVO

declarará todo cuanto le consta en relación con la excepción.

- JHON FREDY VALDEZ BUITRAGO, Identificado con cedula de ciudadanía número 1.088.251.376, domiciliado y residente en la CARRERA 3 n° 23 – 38, DEL MUNICIPIO DE Alcalá Valle; canal virtual para comunicaciones y/o notificaciones E-mail: fredy1008valdes@gmail.com , quien declarará todo cuanto le consta en relación con la excepción.

La finalidad, conducencia, pertinencia y necesidad de la prueba testimonial radica en: probar al despacho con prueba testimonial y con testigos directos los hechos con los que se desvirtúa la excepción.

Para tal efecto, suplico al despacho, establecer la fecha y hora, para que, en audiencia pública, se escuche los testimonios.

En los anteriores términos se presenta, pronunciamiento, frente a las excepciones previas propuestas por el demandado GREGORY CHAPLE y la súplica de los medios de prueba para desvirtuar la configuración de las excepciones propuestas.

Del señor Juez y su despacho,

Cordial y atento;



JHON JAIRO ZULETA BLANDÓN
C.C. N° 10.022.104, de Pereira (R).
T. P. N° 156.501 del C. S. de la J.

CALLE 6 N° 6 – 27, OFICINA 201, ALCALÁ VALLE
MÓVIL 3165460882, E-mail jhon10022104@hotmail.com.