# Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío. Proceso de Restitucion de inmueble arrendado. Escrito de excepciones. Demandante: HERNÁN LONDOÑO MEJIA, contra JUAN MANUEL URREA SERNA, radicado al número 63001310300220180014100IO

María Ruth ciro vera <mrcvabogada@hotmail.com>

Mié 27/01/2021 7:43

**Para:** Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (1 MB)

img20210126_20090471.pdf;

Libre de virus. www.avg.com

Armenia Quindío, Enero 27 de 2.021

Doctora
**IVONN ALEXANDRA GARCIA BELTRAN**
**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**
Armenia Quindío

Referencia: Excepciones de Fondo o mérito
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Hernán Londoño Mejía
Demandado: Juan Manuel Urrea Serna
Radicado: Nro. 630013103002-2.018-00141-00

**MARIA RUTH CIRO VERA,** mayor de edad, vecina de Armenia Quindío, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 24´805.703 expedida en Montenegro Quindío, abogada en ejercicio, titular de la Tarjeta Profesional Nro. 52.566 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial del señor demandado, **JUAN MANUEL URREA SERNA,** en término oportuno procedo a proponer excepciones de fondo o mérito en el proceso de Restitución de Inmueble arrendado en demanda formulada por el señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** por intermedio de su apoderado judicial.

## EXCEPCIONES DE MERITO

Conforme a lo establecido en los artículos, 110, 370 y concordantes del Còdigo General del Proceso, interpongo las siguientes excepciones de fondo o mérito:

### *FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA*

*De los hechos de la demanda y de las pruebas allegadas tendientes a configurar el contrato de arrendamiento de manera verbal, a través de declaración extrajuicio, rendida por el abogado* ***JHON JAIRO GUERRERO PEREZ,*** *quien fungió en alguna oportunidad como apoderado judicial del señor* ***HERNAN LONDOÑO MEJIA,*** *se colige que el mencionado señor* ***HERNAN LONDOÑO MEJIA,*** *tenía prohibición expresa (claùsula decima primera del contrato de arrendamiento suscrito entre Sociedad de Activos Especiales SAE, como arrendador y* ***HERNAN LONDOÑO MEJIA Y DIEGO LONDOÑO MEJIA,*** *como arrendatario, el primero, y como codeudor, el segundo) para ceder o subarrendar el inmueble denominado Hacienda La Adriana, jurisdicción de Pueblo Tapao, Montenegro Quindío.*
*No le asiste entonces, legitimación en la causa por activa al señor* ***HERNAN LONDOÑO MEJIA,*** *para iniciar el proceso de Restitución de Inmueble arrendado que nos ocupa, pues no tiene la calidad de arrendador la cual es exclusivamente de la Sociedad de Activos Especiales SAE.*

### INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como lo manifesté al interponer el recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda, proferido por su despacho el día 27 de Julio del año 2.018, no existe prueba de contrato de arrendamiento escrito entre los señores **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** como arrendador y **JUAN MANUEL URREA SERNA,** como arrendatario, veamos porqué: **Primero:** En la narración de los hechos de la demanda se dice que entre los citados señores existió un contrato de arrendamiento, de subarriendo, de explotación económica, de dividendos, de utilidades, de alianza estratégica, es decir no existe claridad sobre la clase de acuerdo de voluntades existente entre las personas mencionadas, máxime cuando el señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** en interrogatorio de parte que bajo juramento rindiere ante la Corregidora de Pueblo Tapao, en querella civil de policía en contra de **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** por actos perturbatorios como el cierre de la puerta de acceso a la finca La Adriana, fue enfático en decir que entre él, y **JUAN MANUEL URREA SERNA,** no había existido nunca contrato de arrendamiento. (copia auténtica de esta declaración juramentada se anexa a la contestación de la demanda y se tiene como prueba de esta excepción.

La entidad encargada de la Hacienda La Adriana, esto es, la Sociedad de Activos Especiales, SAE, reconoce única y exclusivamente al señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** como arrendatario y a **DIEGO LONDOÑO MEJIA,** como codeudor, así se aprecia en los diferentes oficios enviados al señor **JUAN MANUEL URREA SERNA,** los cuales se anexan a contestación de la demanda.

## C A R E N C I A  A C T U A L  D E  O B J E T O

En la actualidad, y desde principios de este año, finalizando Febrero, el señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** de manera violenta y por demás arbitraria, cerró la puerta de acceso a la finca la Adriana, jurisdicción de Pueblo Tapao, Montenegro Quindío, al señor **JUAN MANUEL URREA SERNA,** transgrediendo lo ordenado en la querella civil de policía, tantas veces nombrada, y de la cual existe copia en este proceso, aportada por el mismo demandante **HERNAN LONDOÑO MEJIA, y** posterior a ello, taló los cultivos que **JUAN MANUEL URREA SERNA,** tenía en dicho predio ( se anexan a la contestación de la demanda, fotografías), como si fuera poco, rentó nuevamente el inmueble a **CARLOS MARIO CHAVERRA Y CARLOS ARAGON,** quienes rastrillaron el predio y sembraron nuevamente cultivos, en la actualidad el predio La Adriana, jurisdicción del Municipio de Montenegro Quindío, está dado en arrendamiento al señor **CARLOS MARIO CHAVERRA.**

Es decir, cualquier relación contractual que hubiese existido entre **JUAN MANUEL URREA SERNA Y HERNAN LONDOÑO MEJIA,** ya terminó, el inmueble fue restituido a la fuerza y hay nuevo arrendatario, en este momento el abogado del demandante no ha informado esta situación al Juzgado y se está haciendo funcionar el aparato judicial ocasionando un desgaste innecesario pues ya la pretendida restitución como se dice en la demanda se llevó a cabo desde Marzo del presente año, habían transcurrido 5 meses, cuando contesté la demanda inicialmente al día de hoy han transcurrido 23 meses y ni el abogado, ni el demandante han hecho saber esta situación a su despacho. Así lo demuestro con las declaraciones extrajuicio rendidas por **JOSE FERNANDO LIBRERORS MUÑOZ Y HERNANDO ANDRES ARBELAEZ ECHEVERRI,** y con las fotografías adjuntas al escrito de contestación de la demanda.

En resumen, el objeto del proceso que era obtener la restitución del inmueble ya se consiguió, así hubiere sido por la fuerza como se hizo por parte del señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** además causando graves perjuicios a **JUAN MANUEL URREA SERNA,** con la tala de los cultivos que se estima en dos mil trescientos millones de pesos (2.300.000.000,oo) Moneda Legal Colombiana

## COBRO DE LO NO DEBIDO

El señor **JUAN MANUEL URREA SERNA,** consignó al señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** la suma de diecisiete millones quinientos mil pesos (17`500.000,oo) Moneda Legal Colombiana, durante Octubre del año 2.016 a Octubre del año 2.017, tiempo durante el cual permaneció cerrada la puerta de acceso a la Hacienda La Adriana, tiempo durante el cual **CARLOS ARTURO ISAZA TORO,** recolectaba y vendía los productos por la Sociedad que tenía con **JUAN MANUEL URREA SERNA,** y durante este mismo tiempo **CARLOS ARTURO ISAZA TORO, cancelaba a HERNAN LONDOÑO MEJIA,** la suma de diecisiete millones quinientos mil pesos ( 17`500.000,oo) Moneda Legal Colombiana, bajo la figura de utilidades,
Es decir, no solamente estaba **JUAN MANUEL URREA SERNA,** privado del uso, goce y disfrute del predio, sino que cancelaba treinta y cinco millones de pesos (35`000.000,oo) Moneda Legal Colombiana, mensuales, de donde se colige que es **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** el que debe dinero a **JUAN MANUEL URREA SERNA,** por el pago doble de arrendamientos durante un año y por los perjuicios que le causó con la tala de los cultivos de propiedad de **JUAN MANUEL URREA SERNA,** plantados en la hacienda La Adriana, Pueblo Tapao, jurisdicción del Municipio de Montenegro Quindío.

## MALA FE

El señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** obra de mala fe, por varias razones: **Primero:** Habiendo celebrado una relación contractual con **JUAN MANUEL URREA SERNA,** suscribió a la vez una Alianza Estratégica con **CARLOS ARTURO ISAZA TORO,** (copia de ella se adjunta) **Segundo:** Varias veces cerró la puerta de entrada a la finca La Adriana, jurisdicción de Pueblo Tapo Montenegro Quindío, mas sin embargo continuaba recibiendo los diecisiete millones quinientos mil pesos (17`500.000,oo) moneda Legal Colombiana, mensuales y durante el periodo comprendido entre Octubre de 2.016 y Octubre de 2.017, recibió doble esta suma de dinero. **Tercero:** A sabiendas que desde Marzo del año 2.019, violentamente despojó a **JUAN MANUEL URREA SERNA,** del uso goce y disfrute de la Hacienda La Adriana, continúa con un proceso ante su despacho, sin informar que ya **JUAN MANUEL URREA SERNA,** ni siquiera puede entrar al citado predio. **Cuarto:** Actualmente el predio la Adriana de Pueblo Tapao Montenegro Quindío, lo ha rentado **HERNAN LONDOÑO MEJIA** a los señores: **CARLOS MARIO CHAVERRA Y CARLOS ARAGON,** anteriormente y en la actualidad a **CARLOS MARIO CHAVERRA.**

## PETICION

Sírvase Señor Juez, declarar probadas las excepciones y condenar en costas al señor demandante **HERNAN LONDOÑO MEJIA.**

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Son fundamentos de derecho de las excepciones propuestas a la demanda de restitución de inmueble arrendado, como lo denomina el demandante, los artículos 110 Y 370 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

## P R U E B A S

**Documental:** Sírvase Señor Juez, tener como pruebas de las excepciones propuestas los documentos que aportaron con la demanda y los que aporte con la contestación de la demanda el día 19 de Julio del año 2,019 y con el escrito de excepciones que fueron enunciados en cada una de las excepciones.

**Testimonial:**

Sírvase Señor Juez, si lo estima pertinente ratificar los testimonios de los señores **JOSE FERNANDO LIBREROS MUÑOZ Y HERNANDO ANDRES ARBELAEZ ECHEVERRI,** cuyos domicilios y direcciones aparecen en las declaraciones extrajuicio ya rendidas y que se anexan con la contestación de la demanda.

Igualmente sírvase Recepcionar testimonio sobre los hechos relacionados con las excepciones propuestas, en especial con lo atinente al doble pago de dinero que efectuó **JUAN MANUEL URREA SERNA,** al señor **HERNAN LONDOÑ MEJIA,** citando al señor **CARLOS ARTURO ISAZA TORO**, a quien se le solicitara que exhiba los libros de contabilidad que lleva en su empresa para corroborar los pagos de dinero que durante el periodo comprendido entre Octubre del año 2.016 y el año 2.017 canceló a **HERNAN LONDOÑO MEJIA.** Al señor **CARLOS ARTUROI ISAZA TORO,** quien es mayor de edad y vecino de Armenia Quindío, se le puede notificar en su empresa Cítricos Valdivia, frente a Cenexpo, vía Armenia La Tebaida.

**Interrogatorio de Parte:** Sírvase Señor Juez, señalar fecha y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte que en forma verbal le formularé al demandante, señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** el cual versará sobre los hechos de la demanda y su contestación, así como sobre las excepciones propuestas.

**Solicitud prueba documental:** Sírvase Señora Juez, oficiar a la Sociedad de Activos Especiales **SAE,** regional de Occidente con sede en Medellín Antioquia, al Doctor **JULIAN ALBERTO LOPEZ MARIN,** en la Carrera 43 A Nro. 14-27 oficina 901 edificio colinas del Poblado Medellín Antioquia, a fin de que certifique con destino a este proceso, quien es el actual arrendatario de la Hacienda La Adriana, jurisdicción del Municipio de Montenegro Quindío, inmueble entregado en arrendamiento el día 1 de Noviembre del año 2.011 al señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** con cédula de ciudadanía Número 14`944.616 y si en el periodo comprendido entre el 1 de Noviembre del año 2.011 y Enero del año 2.021 ha habido cambio de arrendatario en el referido predio y donde es arrendador La Sociedad de Activos Especiales **SAE S.AS.**

Con esta prueba pretendo demostrar que **JUAN MANUEL URREA SERNA,** no ha sido ni es arrendatario del señor **HERNAN LONDOÑO MEJIA,** en el predio hacienda La Adriana, jurisdicción de Pueblo Tapao, Municipio de Montenergo Quindío, y que

por lo tanto con ello se demuestra, la mala fe, la falta de legitimación en la causa por activa, el cobro de lo no debido, la carencia de objeto.

## A N E X O S

Los documentos enunciados en este escrito ya obran en el expediente y solicito se tengan como pruebas de estas excepciones.

El poder ya reposa en el expediente y los documentos solicitados se deberán trasladar copias de la demanda de la referencia a este escrito de excepciones.

## NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las direcciones indicadas en el escrito demandatorio son correctas.

La suscrita Apoderada: Calle 22 Nro. 15-53 oficina 401 Edificio Aida de Armenia Quindío, teléfono 7 44 90 00. Correo electrónico: mrcvabogada@hotmail.com

Señor Juez, con todo acatamiento,

**MARIA RUTH CIRO VERA**
C. C. Nro. 24´805.703 Mgro Q.
T. P. Nro. 52.566 C.S.J.