

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C, doce de febrero de dos mil veintiuno

Proceso: Restitución
Demandante: Inversiones JR S.A.
Demandado: Roa House Desing S.A.S. y Adriana Roa Quiñones.
Radicación: 28-2019-00254-00

El juzgado profiere la sentencia en el proceso de restitución de inmueble arrendado de Inversiones JR S.A. contra Roa House Design S.A.S. y Adriana Roa Quiñones.

Antecedentes

1. La demandante solicitó declarar la “resolución” por incumplimiento del contrato verbal celebrado el 19 de marzo de 2012, el cual continuó con la ejecución del escrito de 9 de mayo de 2007, y como consecuencia condenar a las demandadas a restituir el local 108 del Centro Comercial El Retiro, ubicado en la Calle 82 No. 11-75 de Bogotá.

2. Para fundamentar las pretensiones, manifestó que la demandante y demandadas celebraron contrato de arrendamiento el 9 de mayo de 2007 sobre el inmueble referido en las pretensiones, el primero en calidad de arrendador, y las segundas en la de arrendatarias.

Por sugerencia de las demandadas, autorizó a Rossana Castro Abuchaibe, como persona de confianza de la arrendataria, para que hiciera cargo del local, y que



la demandada retornará al mismo con posterioridad. El contrato con aquella inició el 11 de abril de 2011 y culminó el 24 de marzo de 2012.

Posteriormente, permitió que las demandadas ocuparan nuevamente el local en condición de arrendatarias desde abril de 2012, acordando que se mantendrían las mismas condiciones del negocio celebrado el 9 de mayo de 2007.

Las demandadas no cancelaron los cánones de arrendamiento, por esta razón solicitó la restitución ante la justicia arbitral, pero el tribunal de arbitramento consideró que no tenía competencia para conocer disputas suscitadas desde el 8 de abril de 2011.

Las demandadas continuaron el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, en la actualidad adeudan renta desde enero de 2017 y cuotas de administración desde diciembre de 2018.

3. La demandada se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones de mérito denominadas “carencia de contrato”, “pago de cánones de arrendamiento a la sucesión” y “genérica”.

Como soporte de su defensa, expresó que el contrato que celebró la demandante con Rossana Castro Abuchaibe fue un negocio autónomo e independiente de su órbita jurídica.

Apuntó que el arrendamiento que la vinculaba con la demandante finiquitó desde antes del negocio con Castro Abuchaibe, puntualizando que en la actualidad ocupa el local como inquilina del extinto Juan de Dios Rueda Rueda.

Y, expuso que la legitimada en la causa para solicitarle la restitución y el pago de cánones es la sucesión mortis-causa de su arrendador, y que el escenario para tales conductas era la causa mortuoria de aquel.

Consideraciones

1. En este asunto concurren los presupuestos procesales, y no concurren causales de nulidad que ameriten invalidar la actuación, o retrotraerla a un estado anterior.



2. Sin mayores elucubraciones, el despacho de las pretensiones requiere del esclarecimiento de dos problemas jurídicos, el primero determinar si entre los contendientes existe un contrato de arrendamiento, y el segundo precisar si dicha relación debe terminarse por el incumplimiento de obligaciones del arrendatario.

3. Frente a la primera cuestión, rememorase que el contrato de arrendamiento consiste en el desplazamiento de la tenencia de una cosa corporal que realiza un arrendador, a favor de un arrendatario que asume la obligación de pagar una contraprestación en dinero durante una sucesión de plazos convencionalmente establecidos, lo anterior según los artículos 1973 y 2000 del Código Civil.

El arrendamiento es un negocio de ejecución periódica o sucesiva, como tal es susceptible de terminarse por la ocurrencia de causales determinadas por el legislador, que una vez constatadas dan lugar al nacimiento de la obligación del arrendatario de restituirle el bien arrendado a su arrendador, de acuerdo a los lineamientos del artículo 2003 del Código Civil.

Este contrato es consensual, quiere decir que su perfeccionamiento no pende del agotamiento de una formalidad constitutiva, pues surge del acuerdo de voluntades sobre los elementos esenciales del negocio, en este caso la determinación de la cosa a arrendar y del cánón de arrendamiento, atendiendo las pautas de los artículos 1500, 1602 y 1603 del Código Civil.

Como todo contrato bilateral, lleva insita la condición resolutoria tácita, por ende si alguno de los contratantes incumple las obligaciones a su cargo, el otro podrá solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, tal fenómeno en negocios de ejecución sucesiva es conocido como terminación, y encuentra su asidero en las reglas 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

Empero, el legislador procesal condiciona el planteamiento de la restitución a la previa demostración de la existencia del contrato de arrendamiento, a través de la aducción del escrito suscrito por el arrendatario, su confesión en interrogatorio extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria, tal como lo prevé el artículo numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso.



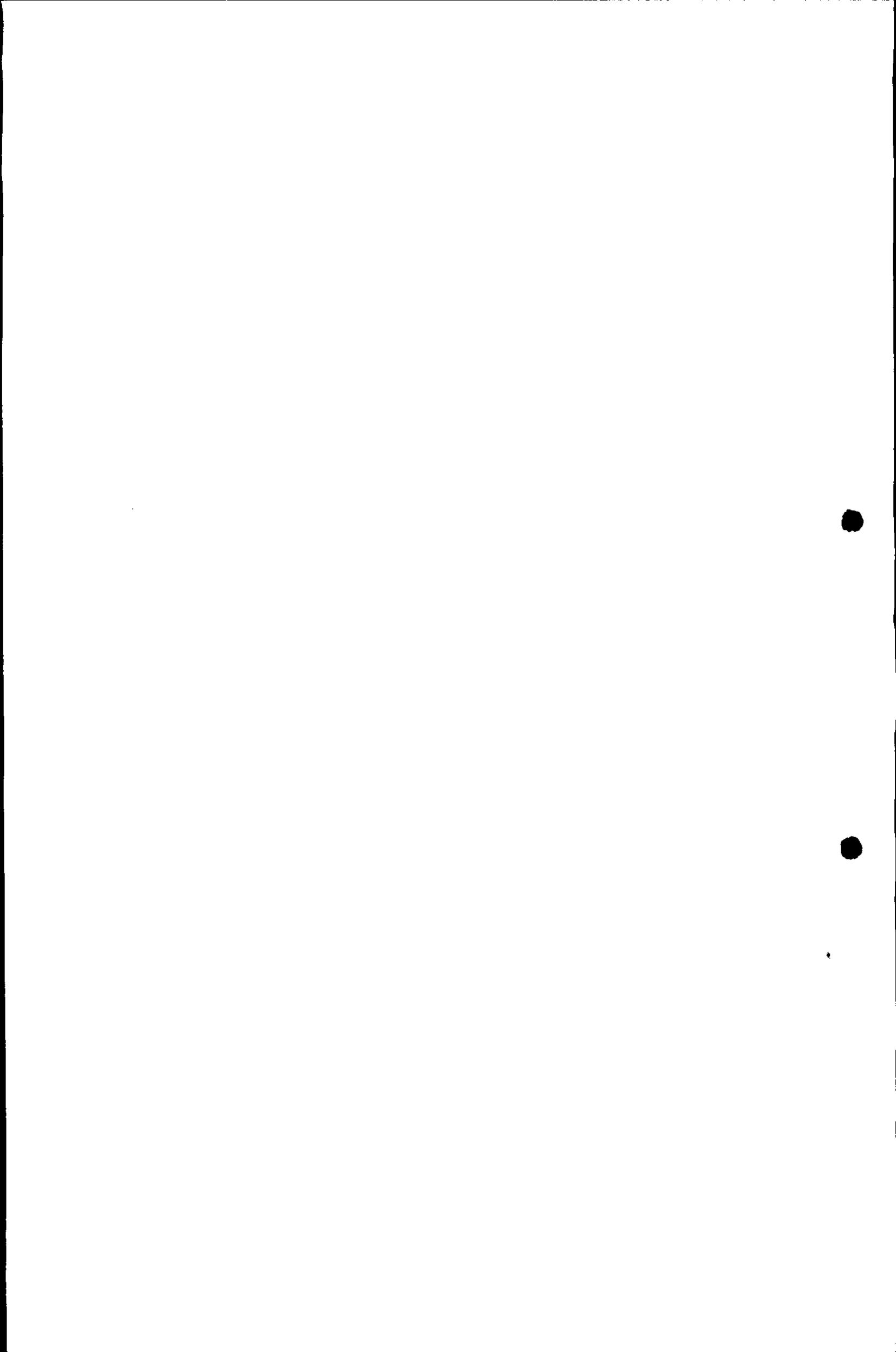
4. De cara a las premisas normativas enunciadas, es claro que la demandante acreditó sumariamente la existencia del contrato de arrendamiento celebrado desde el 19 de marzo de 2012, aunque cumple apuntar que el comentado autónomo, propio e independiente de un negocio de la misma estirpe suscrito entre las mismas partes en una época anterior.

En principio, demandante y demandadas suscribieron por escrito, un contrato de arrendamiento el 9 de mayo de 2007, el cual recayó sobre el local comercial No. 108 del Centro Comercial El Retiro. Los contratantes dispusieron que el canon mensual sería de \$8.000.000, el cual se incrementaría anualmente con el IPC más un punto porcentual, y que la vigencia sería de tres años, con prórroga automática, entre otros detalles que no es del caso entrar a comentar.

La vigencia de ese convenio indiscutiblemente finiquitó, pues obra contrato de arrendamiento suscrito el 8 de abril de 2011 celebrado sobre el inmueble en comento, por la demandante como arrendadora y Rossana Castro Abuchaibe como arrendataria. Esta última se comprometió a pagar una renta mensual de \$10.000.000, y el negocio fue proyectado para ejecutarse durante tres años. Empero, ese negocio culminó el 19 de marzo de 2012, según consta en carta remitida por Nancy Rueda Botía, en calidad de representante legal de la demandante a la administradora del Centro Comercial El Retiro.

Aquí se resalta que ese nexo fue independiente del contrato de arrendamiento pretéritamente celebrado con las demandadas – contrariamente a lo expuesto por la demandante, situación que fue aceptada en el interrogatorio absuelto por su representante legal y expuesta en el testimonio de Rossana Castro Abuchaibe, que coincidieron en declarar que el contrato ejecutado por esta última fue diferente al otrora ejecutado por las demandadas sobre el mismo local.

Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad las demandadas retornaron al local comercial en calidad de arrendatarias, pues así lo refirió Rossana Castro Abuchaibe al rendir su testimonio, y ambas contendientes al absolver el interrogatorio de parte durante la audiencia de instrucción y juzgamiento, aunque la demandada manifestó que fue en virtud de un arrendamiento celebrado con Juan de Dios Rueda Rueda.



La existencia de ese contrato de arrendamiento, también es referida en el laudo arbitral proferido el 23 de noviembre de 2018, en donde se denegaron las pretensiones de restitución de tenencia dirigidas por la demandante en contra de la demandada, sobre la base de que la relación jurídica de las partes era un nuevo contrato de arrendamiento, que no se encontraba cobijado bajo los efectos de la cláusula compromisoria.

No obstante lo anterior, en las motivaciones de esa providencia, se consideró que la demandante fungía como arrendadora por ser la domina y expedir facturación del contrato durante 2017; la demandada la arrendataria por haber reconocido la tenencia en sede arbitral, junto con el pago de renta en enero o febrero de esa anualidad; y, el canon de \$10.504.202, según el último recibo de facturación expedido.

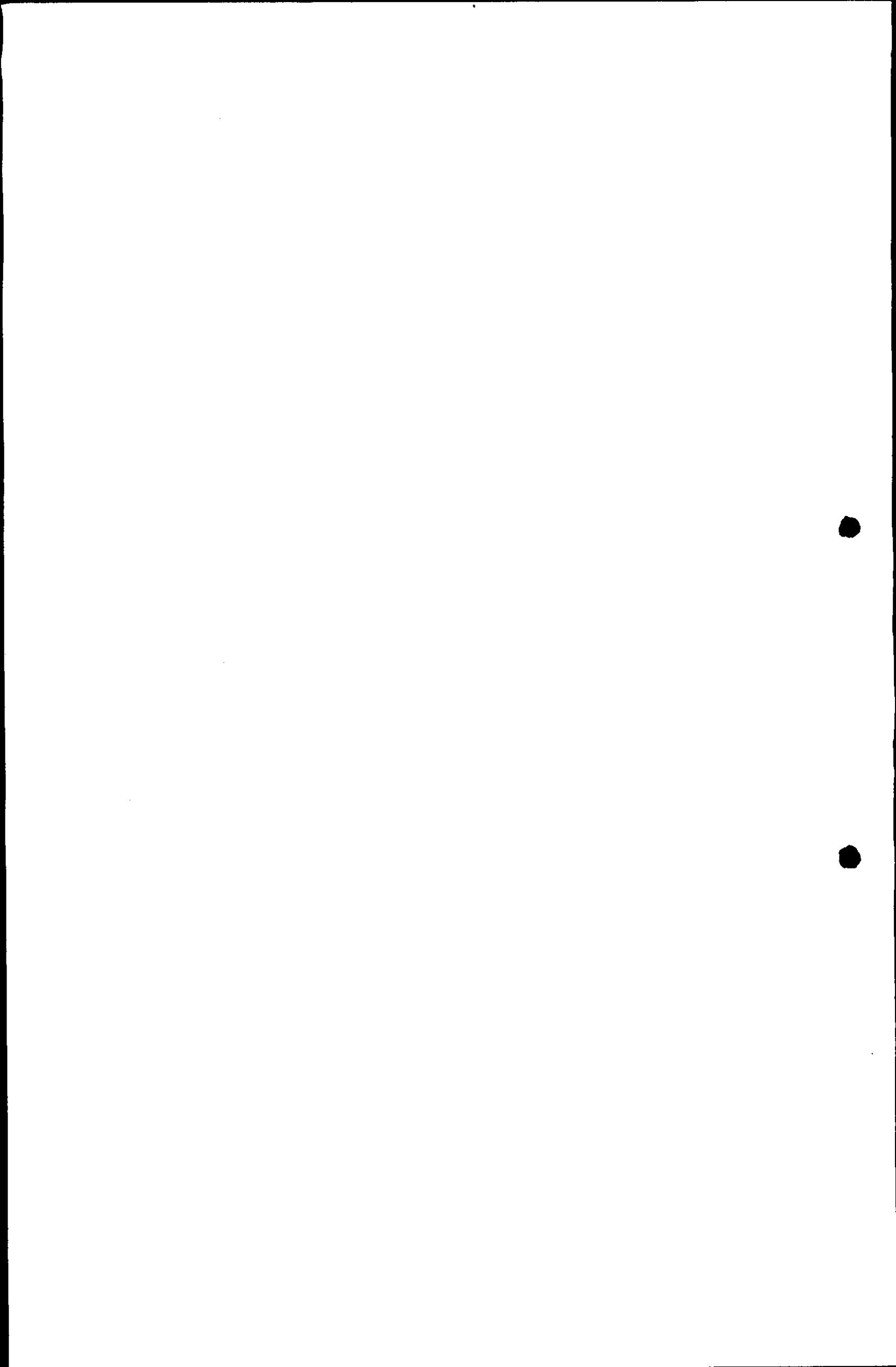
Bajo esas consideraciones, emerge que los adversarios se encuentran vinculados por un contrato de arrendamiento verbal desde 19 de marzo de 2012, mismo que sirve de baluarte a la pretensión de restitución aquí blandida.

5. Ya en torno a la causal de terminación del arrendamiento, la demandante invocó el no pago de la renta, hipótesis que tiene asidero legal en el citado artículo 2000 del Código Civil; y, que fácticamente fue soportada en la falta de cancelación de la renta desde el mes de enero de 2017 hasta la fecha.

Dicho supuesto se estructuró, pues las demandadas no desvirtuaron el incumplimiento de pago de renta que se les atribuye, por el contrario, su esfuerzo probatorio se contrajo a la aducción de tres consignaciones, una de \$10.000.000 y dos de \$5.000.000 realizadas a órdenes de Juan de Dios Rueda el 10 de julio de 2019; cantidad que es ostensiblemente inferior a la requerida para solucionar la totalidad de los cánones que adeuda hasta la fecha.

6. Ya en torno a las defensas esgrimidas, son inertes para derruir el mérito de las suplicas.

En efecto, aunque se logró acreditar que el vínculo entre la demandante y Rossana Castro Abuchaibe fue ajeno a las demandadas, estas últimas no lograron desvirtuar que en la actualidad las vincula un contrato de arrendamiento verbal con la aquí demandante, cuyos perfiles fueron relacionados con antelación.



Tampoco es verosímil decir que el arrendamiento fue celebrado con Juan de Dios Rueda, por cuanto no existe un documento que funja de principio de prueba por escrito de una relación de esa estirpe entre las demandadas y ese tercero.

Por el contrario, la demandada Adriana Roa Quiñones al absolver interrogatorio de parte reconoció que la persona encargada de cobrarle los cánones de arrendamiento, de entregarle el local, y de entenderse sobre los menesteres derivados de la ejecución del contrato, ha sido Nancy Rueda Botía, quien es representante legal de la demandante, quien por demás ha sido la persona que ha negociado el bien durante los tres contratos de arrendamiento referidos en esta providencia.

Dicha persona también es la hija de Juan de Dios Rueda, situación que permite inferir que la arrendataria pretende distraer la atención sobre la identidad de los contratantes, atribuyéndole la calidad de arrendador a un familiar de los responsables de la inmobiliaria demandante.

7. Articulada con las razones expuestas, la conducta procesal de la demandada permite inferir que su designio es proseguir la ejecución del arrendamiento sin asumir las obligaciones que de este se deriven.

No otra interpretación puede dársele a comportamientos contradictorios, como el rechazar la facturación de los cánones, so pretexto de la existencia de otro arrendador; y, de manera paralela dirigir comunicaciones - a través de sus apoderados judiciales Juan Cristóbal Pérez Cabrera y Arturo Novoa Ariza, para insistir en la negociación del valor de la renta, solicitar la imputación de los abonos ocasionalmente realizados, y negarse a suscribir un nuevo escrito contentivo del contrato de arrendamiento, so pretexto de perder los privilegios de uno pretéritamente concluido.

8. Decantada la frustración de las excepciones de mérito, se decretará la terminación del contrato de arrendamiento verbal celebrado el 19 de marzo de 2012 por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, conminando a las demandadas a restituirle la tenencia del inmueble a la demandante dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.



Se condenará en costas a la parte demandada, lo anterior de acuerdo con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Declarar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 19 de marzo de 2012 por mora en el pago de los canones de arrendamiento.

Segundo: Condenar a las demandadas Adriana Roa Quiñones y Roa House Design S.A.S. como arrendatarias, a restituirle a Inversiones JR S.A. como arrendadora, la tenencia del local 108 del Centro Comercial El Retiro, ubicado en la Calle 82 No. 11-75 de Bogotá. Dicho comportamiento deberá surtirse dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la providencia.

Tercero: Condenar en costas a la parte demandada. Para su cuantificación fíjese como agencias en derecho la suma de \$10.000.000. Líquidense.

Cuarto: En caso de que la orden del ordinal segundo no se cumpla en el término allí establecido, comisionar al Juzgado Civil Municipal que por reparto corresponda para que practique la diligencia de restitución. Líbrese despacho comisorio.

COPIESE Y NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ / JUEZ

República de Colombia
Poder Judicial
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior se Notifica por Estado

Fecha 15 FEB 2021

Secretaría

068

7

323

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Enviado el: martes, 16 de febrero de 2021 3:19 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Fwd: Delivery Status Notification (Failure)
Datos adjuntos: mime-attachment; mime-attachment

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Mail Delivery Subsystem <mailer-daemon@googlemail.com>
Fecha: 16 de febrero de 2021 a las 15:15:38 COT
Para: miabogado123@gmail.com
Asunto: **Delivery Status Notification (Failure)**

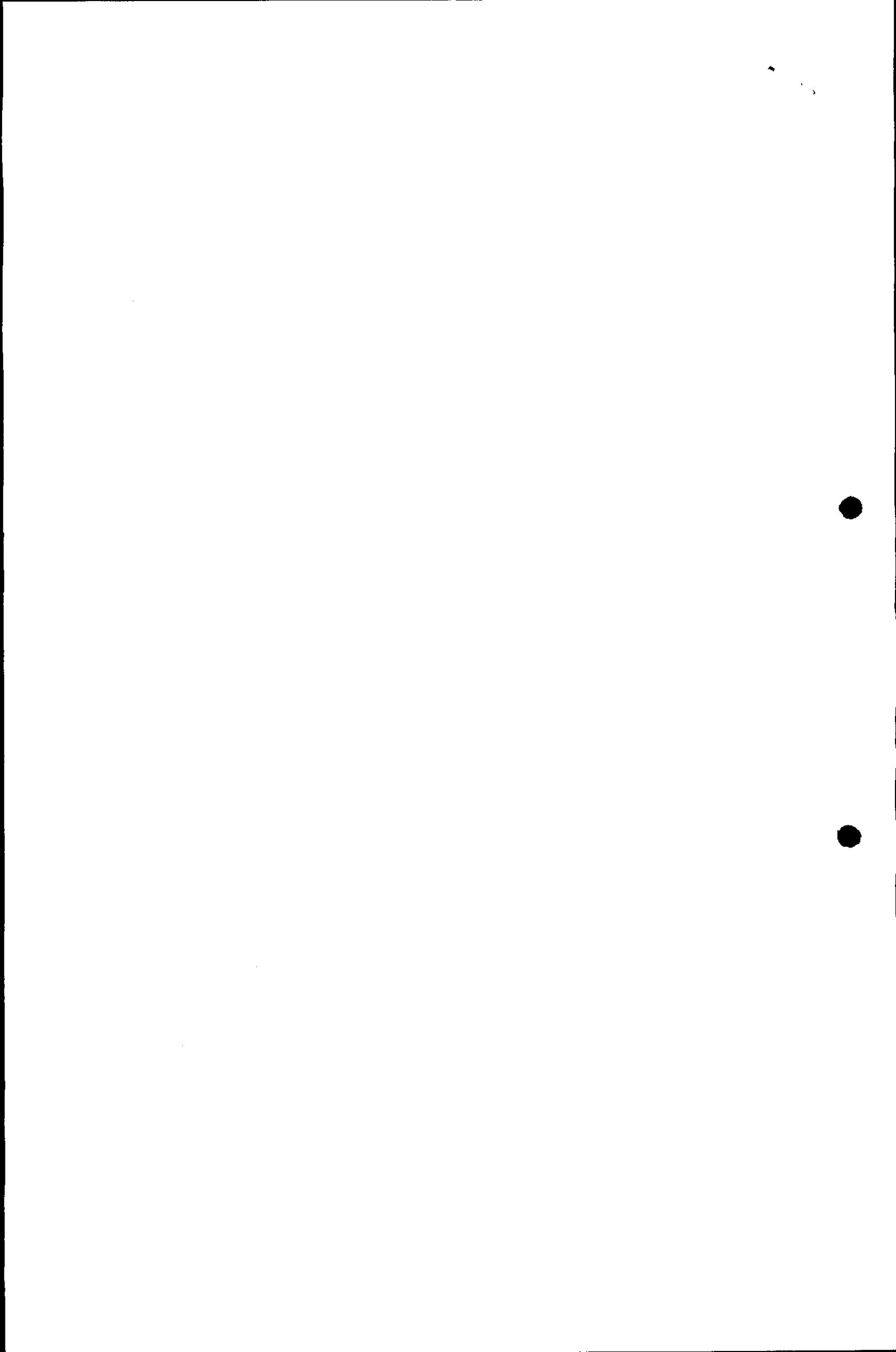
El mensaje se ha bloqueado

Tu mensaje para j28cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co se ha bloqueado. Consulta más información en los siguientes datos técnicos.

324

Esta es la respuesta del servidor remoto:

550 5.4.1 Recipient address rejected: Access denied. AS(201806281) [CY1NAM02FT032.eop-nam02.prod.protection.outlook.com]



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
ABOGADO

325
Carrera 7 No. 74-56 Of. 903
Tels: (57-1) 313 1776 Fax: 313 1764
Celular: 310 698 9625
E-mail: miabogado@supercabletv.net.co
miabogado123@gmail.com
BOGOTÁ - COLOMBIA

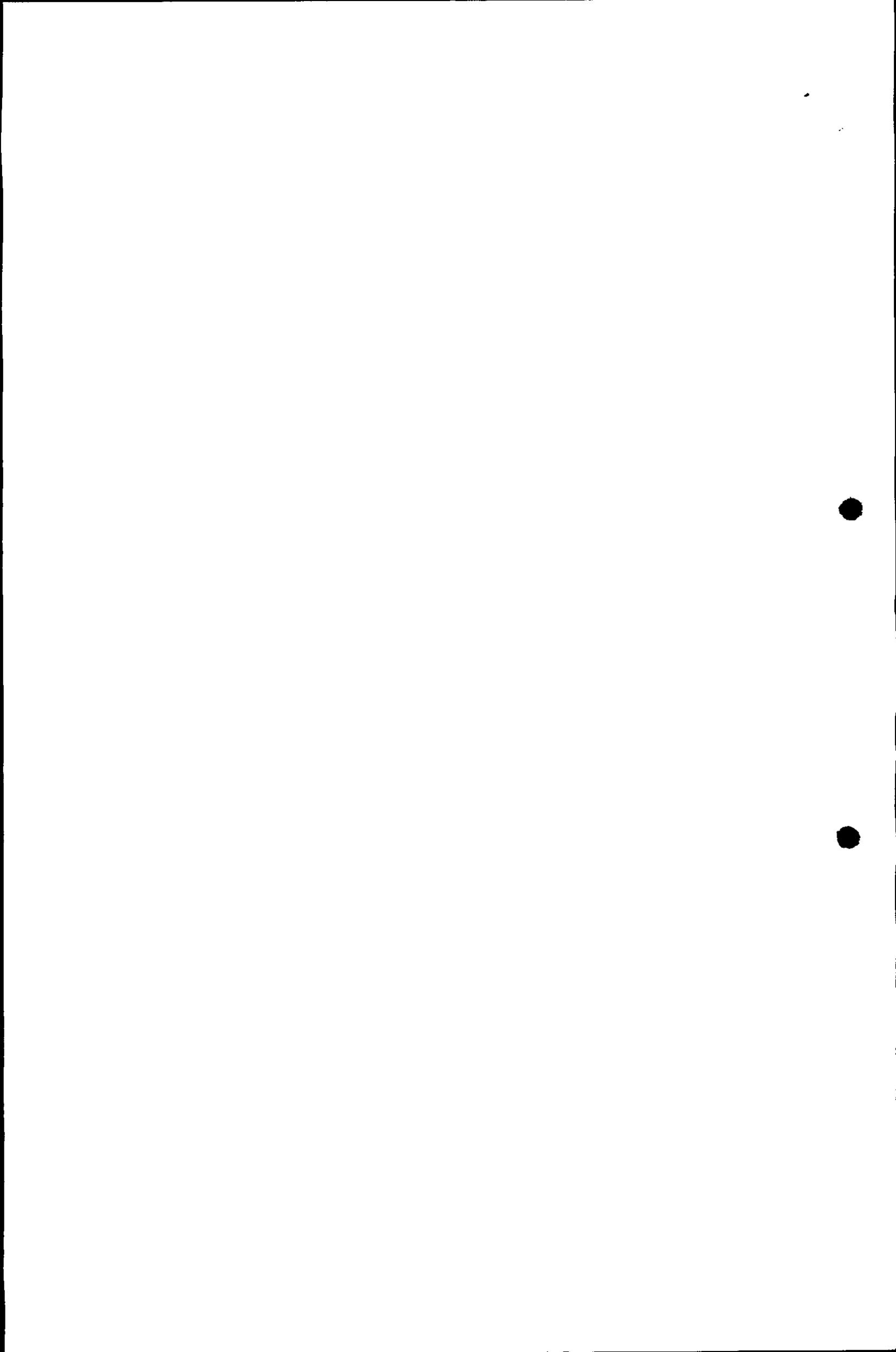
Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j28cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Despacho.

Ref. PROCESO DE RESTITUCION
DEMANDANTE: INVERSIONES JR S.A.
DEMANDADO: ROA HOUSE DESING S.A.S. y ADRIANA ROA
QUÍÑONEZ.
RADICACION: 28-2019-00254-00

ASUNTO: RECURSO DE APELACION

*Como apoderado de la parte demandada y enterado de la providencia dictada dentro del presente proceso, con fecha 12 de febrero de 2.021, notificada por estado el día 15 de febrero de la presente anualidad, respetuosamente, le manifiesto que **INTERPONGO EL RECURSO DE APELACIÓN**, en contra de la sentencia de primera instancia dictada, el cual sustento de la siguiente manera:*

1. *Me encuentro dentro de la debida oportunidad procesal.*
2. *la providencia es susceptible de ser apelada.*
3. *Dispone el artículo 281 del C.G.P., que: la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y con las excepciones que hubieren sido probadas y alegadas oportunamente, de manera tal que cuando el juez entra a decidir dentro del proceso no puede desconocer que:*
 - *la discrecionalidad no puede ser contraria al principio del derecho al debido proceso establecido en el artículo 29 C.N. y la providencia debe tener coherencia axiológica.*
 - *No podrá condenarse a los demandados en el presente proceso por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.*



- La sentencia no tiene en cuenta los hechos probados y oportunamente alegados (EXCEPCIONES) por la parte demandada:

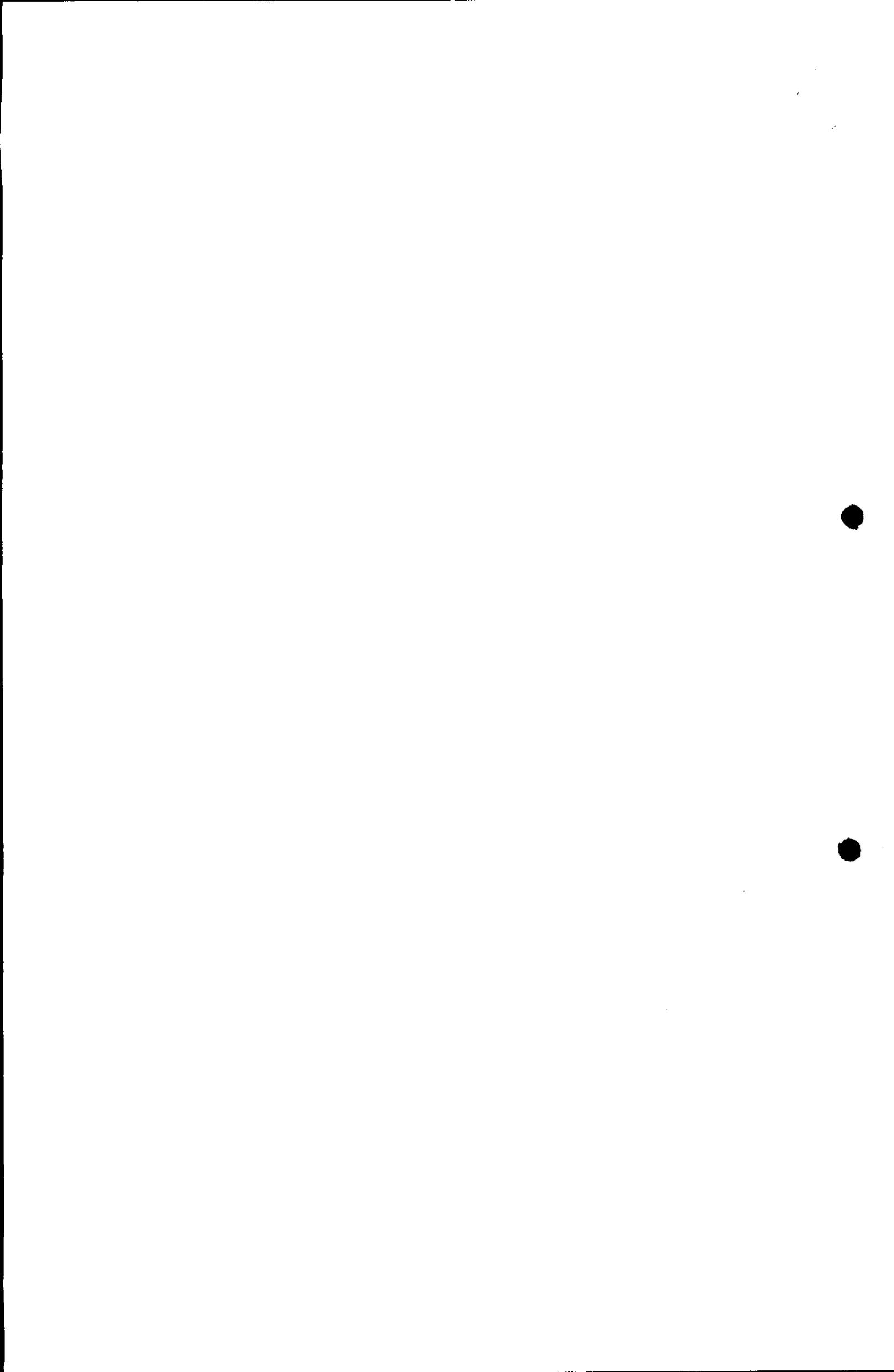
4. La buena fe consiste en la firme creencia de que quien actúa lo hace dentro de la legalidad y en ausencia de actuaciones fraudulentas. Cuando se demuestra la ausencia de buena fe, el juez debe reconocer de que la actuación del particular no se desarrolló conforme a ésta, de lo contrario estaría desconociendo el artículo 228 de la Constitución y haciendo de esta presunción un formalismo ajeno a la realidad. "La presunción de buena fe es desvirtuada cuando existe la prueba fehaciente de que ésta no existe. La buena fe no es un concepto absoluto y como simple presunción no puede catalogarse en un grado de superior jerarquía frente a la realidad, a los hechos concretos."

Faltaron al principio de la buena fe tanto el apoderado de la parte actora, como la representante legal de la sociedad demandada, puesto que el primero, al subsanar la demanda, **mintió** cuando en el escrito con el cual subsano la demanda, manifestó (FOLIOS 84 Y 85):

- "la actual representante legal de la sociedad, la doctora Nancy Rueda Botia, no administra los originales de los contratos de arrendamiento requeridos, el primero de ellos suscrito el 7 de mayo de 2007 y el segundo suscrito el 11 de abril de 2011. El local comercial era administrado por el señor Juan de Jesús Rueda Rueda, gestor del patrimonio, ya fallecido, quien se confió en la señora ADRIANA ROA y permitió que ella conservara los contratos."

El apoderado miente y no da cabal cumplimiento a lo indicado en el artículo 245 del c.g.p., indico de manera temeraria y engañando al señor juez, para que le admitiera la demanda, que el original del contrato lo tenía la señora ADRIANA ROA QUIÑONEZ. Señor Juez, el contrato era consensual, verbal, de manera que era imposible que se encontrara en su poder, una cosa distinta es que fuera titular del contrato verbal, situación que de manera inexplicable no es tenida en cuenta por el juzgado 28 civil del circuito, no obstante que dicho comportamiento fue materia de recursos que no fueron aceptados.

- El apoderado de la parte actora **también mintió** cuando afirmo que: "con mucha dificultad se logró obtener una copia del contrato suscrito el día 7 de mayo de 2007, el cual se tenía como soporte contable, pero estamos seguros que el mismo está en poder de ADRIANA ROA". Deseo resaltar que en los recursos presentados el día 21 de junio de 2019 manifesté que el doctor Cardona, **mintió** cuando realizo esa afirmación, por cuanto la copia del mismo lo había presentado como prueba en la demanda arbitral.



- Y la representante legal de la sociedad demandante **mintió** cuando bajo la gravedad del juramento, afirmo en el interrogatorio, que ella directamente administraba y arrendaba el local, lo cual es absolutamente Falso y atenta contra lo afirmado y confesado por su apoderado al momento de subsanar la demanda. Actuación que el señor juez pasa por alto, como si faltar a la verdad bajo la gravedad del juramento, no tuviera efectos legales.

5. Reitero lo manifestado por mí el día 21 de junio de 2019, en efecto:

- No es cierto que se hubieran suscrito contratos el día 7 de mayo de 2007, ni el 11 de abril de 2011, como de manera temeraria afirma el apoderado de la parte actora al subsanar la demanda, tales contratos no existen y no corresponden a ninguna de las copias que se aportaron como prueba a la demanda.
- Tampoco es cierto y no está demostrado lo afirmado por el apoderado de la parte actora que **JUAN DE JESUS RUEDA RUEDA (q.e.p.d)** permitió que la señora **ADRIANA ROA** conservara los contratos.

6. Tanto la parte actora como su apoderado incumplen con lo establecido en el artículo 78 del C.G.P., disposición que establece que son deberes de las partes y sus apoderados proceder con buena fe y con lealtad en todos sus actos y mienten deliberadamente en sus actuaciones.

Deseo resaltar que este comportamiento desleal de la parte actora y de su apoderado fue puesto en conocimiento del señor juez, quien pasa por alto analizar, esta conducta.

7. Igualmente el señor juez, no le da importancia a las aseveraciones alejadas de la verdad, realizadas por el apoderado de la parte actora en el escrito de la demanda, cuando indica que el contrato de arrendamiento suscrito el día 9 mayo de 2007, se reanudo de manera verbal el 19 de marzo de 2012, por cuanto el contrato suscrito con las señoras **ABUCHAIBE** y **CASTRO** era un contrato simulado.

8. Las facturas de arriendo aportadas están dirigidas a la sociedad **ROA HOUSE DESING S.A.S.** única y exclusivamente, ninguna factura se elaboró a nombre de **ADRIANA ROA QUIÑONES**.

9. Los pagos de los cánones de arrendamientos se efectuaron a órdenes de la o las personas que el señor **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA**, indico, en desarrollo del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre él y la señora **ADRIANA ROA QUIÑONES**. Deseo resaltar que al momento de

la subsanación de la demanda y en el escrito de la demanda se tiene al señor **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** como el administrador del local, situación que desconoce la representante legal de la demandante, al momento de rendir su interrogatorio, LA HIJA DESCONOCE LAS ACTUACIONES DE SU PADRE.

10. Al reconocer el señor juez en la providencia recurrida la existencia de un contrato verbal de arrendamiento entre las partes, lo hace sin fundamento probatorio alguno y desconociendo los proveídos que dictaron en el proceso, los cuales paso a enunciar:

Mediante auto de fecha 21 de mayo de 2019, dispuso:

RAMA REPUBLICANA DE COLOMBIA
JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D. C. 21 MAY 2019
Proceso Nº 2019-00254

Se inadmite la anterior demanda, se pone de acuerdo, para que dentro de los cinco días siguientes, se subsane cumpliendo las siguiente exigencia:

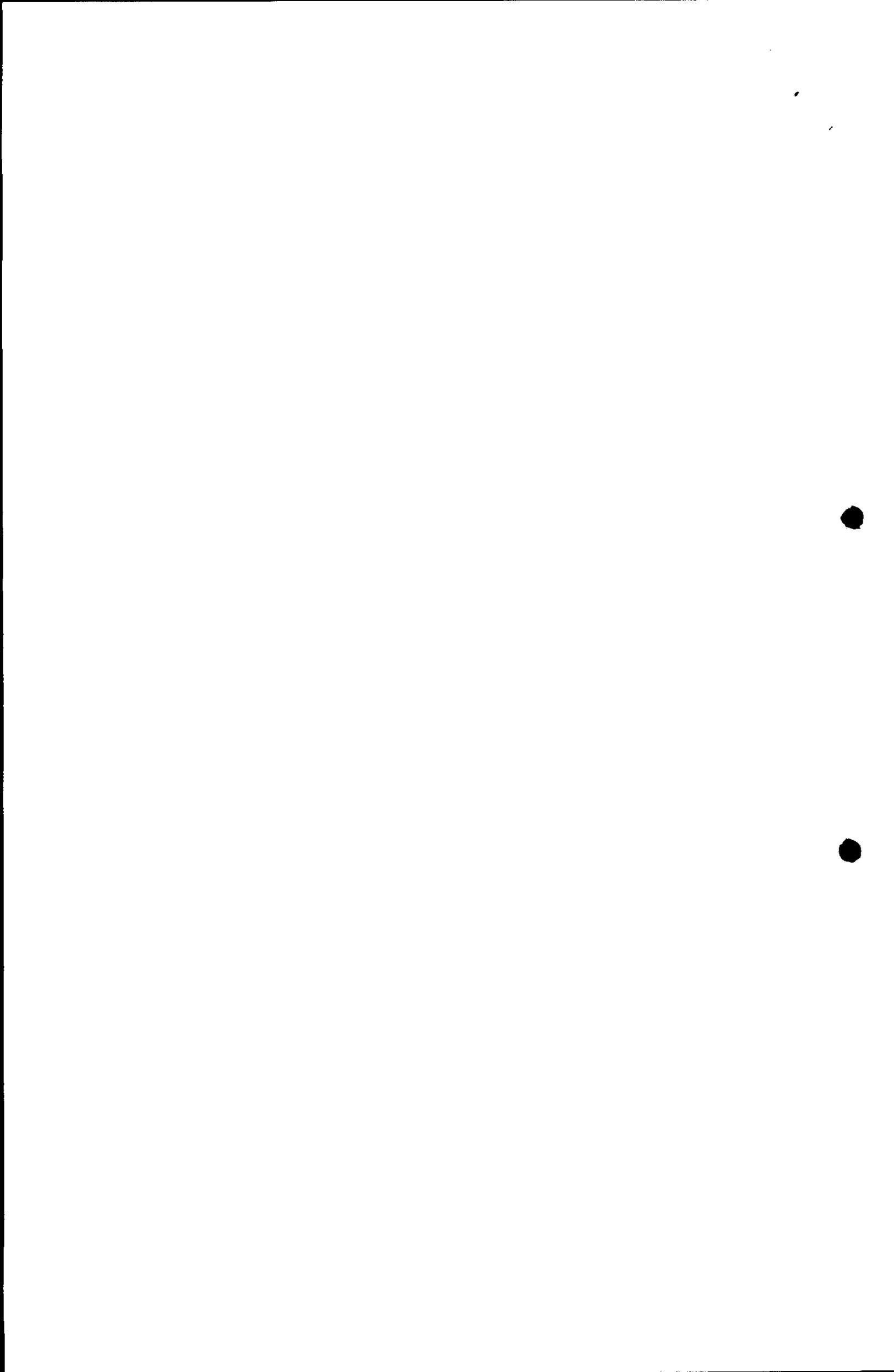
Indíquese donde se encuentre el original de los contratos de arrendamiento base de la acción de conformidad con el inciso segundo del artículo 245 del C.G.P.

De lo pertinente alléguese copia para el archivo del juzgado y para los traslados a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE,


SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA
La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO



Mediante auto de fecha 19 de junio de 2019, dispuso:

27

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., 17 JUN 2019

Proceso N° 2019-0254

Reunidos los requisitos formales (C.G.P., art. 82) y atendiendo a las previsiones del artículo 384 *ibidem*, el juzgado dispone:

Admitir la anterior demanda de restitución de bien inmueble arrendado, instaurada por INVERSIONES JR. S.A., en contra de ROA HOUSE DESIGN S.A.S., y ADRIANA ROA QUIÑONES la cual se tramitará por el procedimiento verbal (art. 368 y ss. *idem*).

De ella sus anexos, se ordena correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días, para que la conteste. Notifíquesele personalmente el presente auto, o en su defecto como lo establecen los arts. 291 y siguientes, *ibidem*.

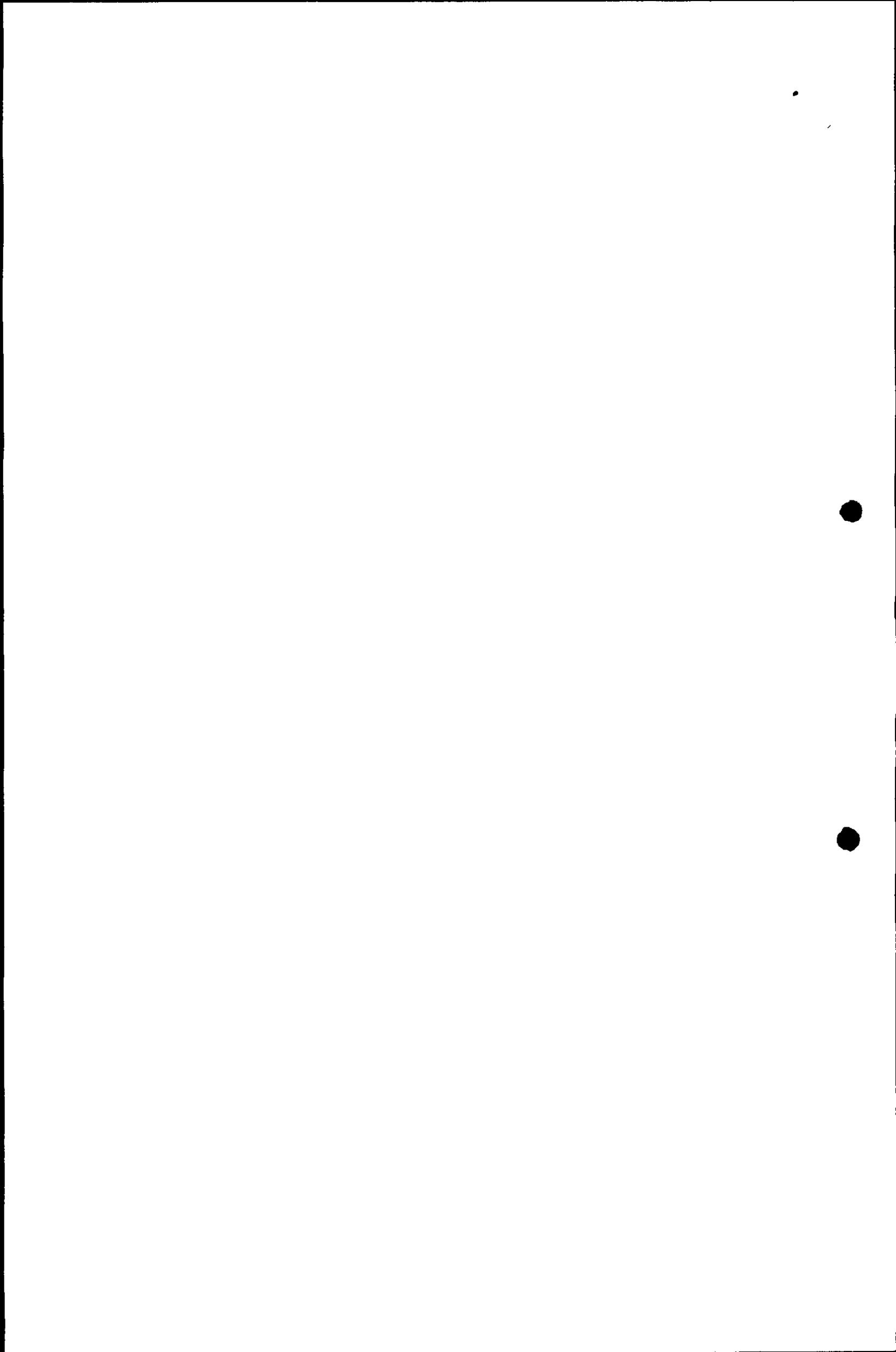
Previo a decretar las medidas cautelares solicitadas, préstese caución por la suma de \$73.331.127,00

Se le reconoce personería al Dr. GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFIQUESE.


SANDRA CECILIA RODRIGUEZ ESLAVA
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C.



Mediante proveído de fecha 01 de agosto de 2019 dispuso:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., 01 AGO 2019

Proceso N° 2019-254

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto contra el auto de 17 de junio de 2019 y la excepción previa presentada por el apoderado de la demandada denominada "ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales".

En cuanto al recurso de reposición, niega el demandado haber firmado contrato el 7 de mayo de 2007, y el 11 de abril de 2011, puesto que no participó en dicha relación, en suma, dice que la parte actora no está legitimada para demandar ni es la arrendadora del local 108.

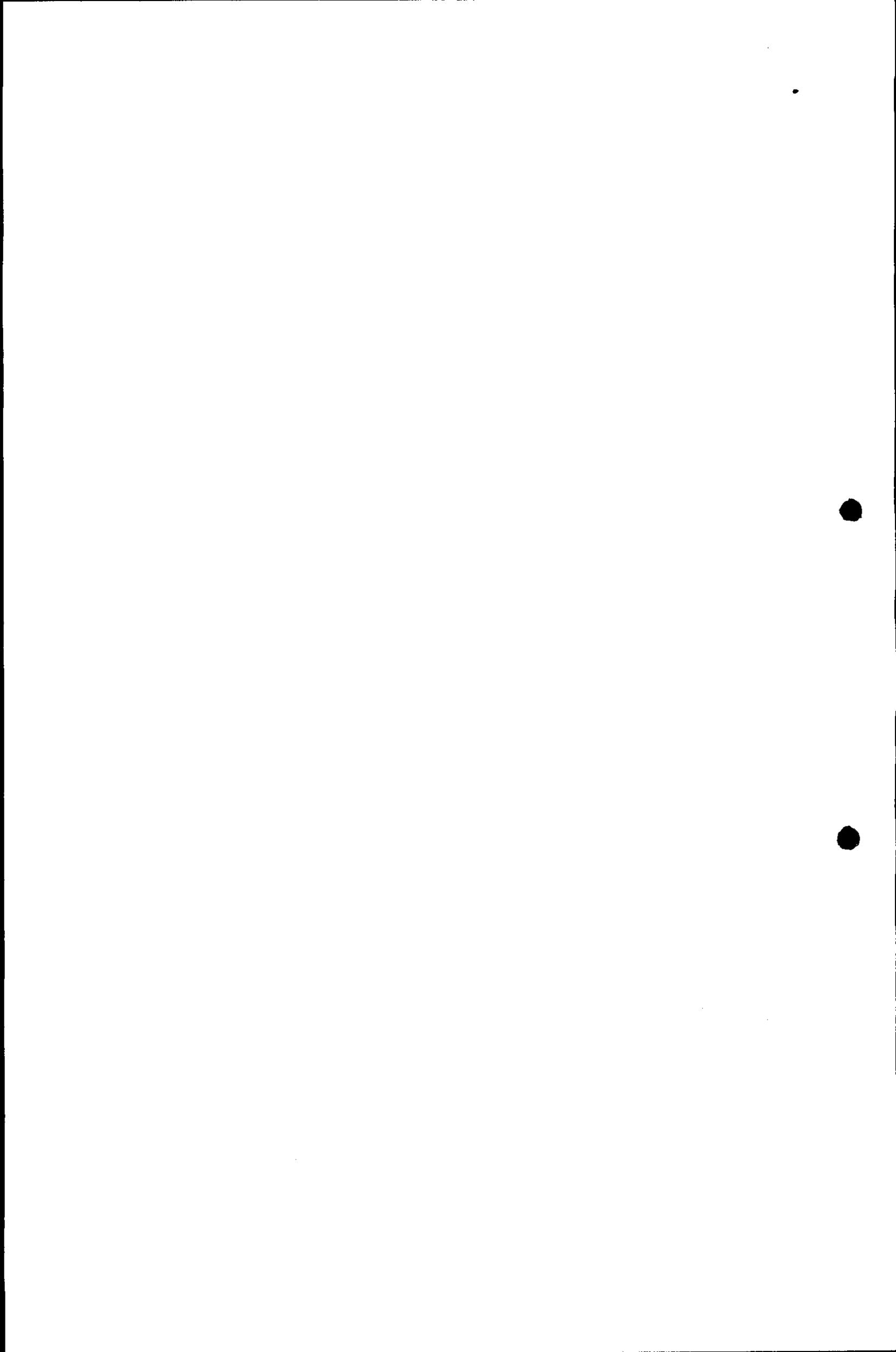
Como sustento de su medio exceptivo, sostiene que al tenor del numeral primero del artículo 384 del Código General del Proceso, a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; requisito que dice, no fue acatado por el demandante pues no adoso copia del contrato de arrendamiento vigente a partir del 19 de marzo de 2012; además, la parte actora pretende declarar vigente un contrato que se encuentra terminado y cumplido desde el 8 de abril de 2011.

Por ello, solicita, se revoque el auto admisorio dado que no se subsanó en tiempo la demanda e indicó de manera temeraria que los originales de los contratos estaban en poder de la señora Adriana Roa.

CONSIDERACIONES

1. El artículo 101 del Código General del Proceso, trata acerca de la procedencia y oportunidad de la excepción previa: "Las excepciones previas se formularán en el término del traslado de la demanda, en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan".

La excepción previa no se dirige contra las pretensiones del demandante, sino que tiene por objeto mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad, o porque no, terminar el proceso anticipadamente, si no se corrigen las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento. La excepción previa busca que el demandado, desde un primer



corrigiendo, de paso, fallas por omisión en las que pudo haber incurrido el juez y que buscan obtener el saneamiento del proceso.

2. Igualmente, se ha dicho, reiteradamente, que la demanda es el acto procesal más importante, pues allí se consignan las diferentes declaraciones de los particulares, para que el Estado a través de los administradores de justicia adopten una decisión que dirima la controversia planteada. A este respecto, cabe recordar que el artículo 82 y del Código General del Proceso establece los requisitos mínimos que debe contener cualquier demanda y cuando la misma no reúna los requisitos mínimos, debe el *iudex* impartirle inadmisión (art. 90 *ibidem*), sin embargo, existen situaciones que, sin importar cuán indeseadas sean, acaban imponiéndose por fuerza de los hechos, así ocurre que ciertas deficiencias procesales, terminan por burlar todos los filtros, para lo cual las partes pueden o bien corregirla, o bien proponiendo la excepción previa; todo lo más porque, de no remediarse las deficiencias, el juzgador simple y llanamente no tendría el material para cumplir su función jurisdiccional "*diríase un alfarero sin arcilla: no tiene cómo llevar a cabo su obra*" (Cas. Civil 5 de feb 2001).

3. Se justifica el estudio conjunto tanto del recurso de reposición como de la excepción previa, habida cuenta que se basan en el mismo argumento según el cual no se acompañó la prueba del contrato de arrendamiento vigente para este año y la pasiva jamás firmó los contratos de arrendamiento suscritos en 2012.

4. Delimitada así la temática, cabe aclarar que, contrario a lo sostenido por la memorialista, la orden impartida en el auto inadmisorio, fue cumplida a cabalidad pues el despacho había emplazado al demandante para que indicara donde se encontraban el original de los contratos de arrendamiento, el cual afirmó que se encontraban en cabeza de la señora Adriana Roa Quiñones. Ahora bien, al margen de sí esa afirmación es verosímil o no, lo cierto es que la orden impuesta por el despacho solo se limitó a eso.

De otra parte, se sostiene que no se dio cumplimiento del numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., en tanto que no se acompañó prueba del contrato. Para desatar este punto, huelga indicar que, según la descripción fáctica del libelo, se firmó un contrato entre las partes el 7 de mayo del año 2009, que ante la situación económica de la demandada, se aceptó la propuesta elevada por esta, en el sentido de firmar un contrato temporal con la señora Rossana Castro Abuchaibe, la cual empezó a fungir como arrendataria el "*11 de abril del año 2011, hasta el 24 de marzo de 2012, cuando INVERSIONES JR S.A. por solicitud de Adriana Roa y de Rossana Castro Abuchaibe, autorizó que ésta última le entregara nuevamente el local 108 a la señora Roa el 25-3-12 quien lo*



332
781

Dicho de otro modo: para la sociedad demandante, el contrato *ab initio* celebrado, esto es, 9 de mayo de 2007, sigue vigente, aun cuando en 2011, se acordó otro contrato por una persona distinta a la demandada. De manera que, la parte promotora del presente proceso si está legitimada pues adosó en copia de dicha memoria contractual (fl.11-17) amén de ser propietaria de local comercial 108 según la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria (fl.9).

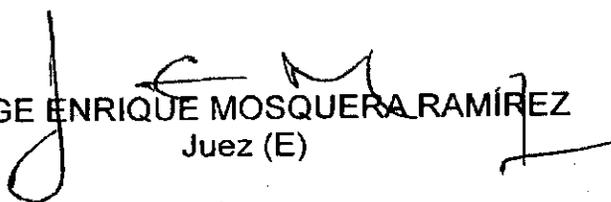
Emerge palmario, entonces, que no se configura una inepta demanda puesto que, como ya se dijera, se aportó la prueba sumaria del contrato, cumpliéndose así con el requisito previsto en el artículo 384 *ibidem*, además, se cumplió con lo ordenado en el auto admisorio.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este Juzgado,

RESUELVE

1. No reponer el auto de 17 de junio de 2019
2. Declarar no probada la excepción previa denominada "*ineptitud de la demanda*" conforme a los argumentos consignados en la parte motiva de este proveído.
3. Condenar al excepcionante en costas. Líquidense teniendo en cuenta como agencias en derecho, el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.
4. En firme este proveído ingrese el expediente al despacho para continuar con el respectivo trámite.

NOTIFÍQUESE,


 JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
 Juez (E)

dvd

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>Notificación por estado</u> La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. <u>084</u>
--

11. La providencia recurrida atenta contra lo establecido en el artículo 196 del C.G.P., puesto que el juzgado no acepta, las modificaciones aclaraciones concernientes realizadas por la demandada **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, en especial lo que hace referencia a reconocer a la sociedad **INVERSIONES JR S.A.S**, como arrendadora.

12. La providencia no puede desconocer los documentos aportados al proceso por la parte actora, en especial la comunicación de fecha 7 de junio de 2017, suscrita por el apoderado de la parte actora **GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLINA**, y la que esta los folios 85 y 86 del cuaderno No. 1

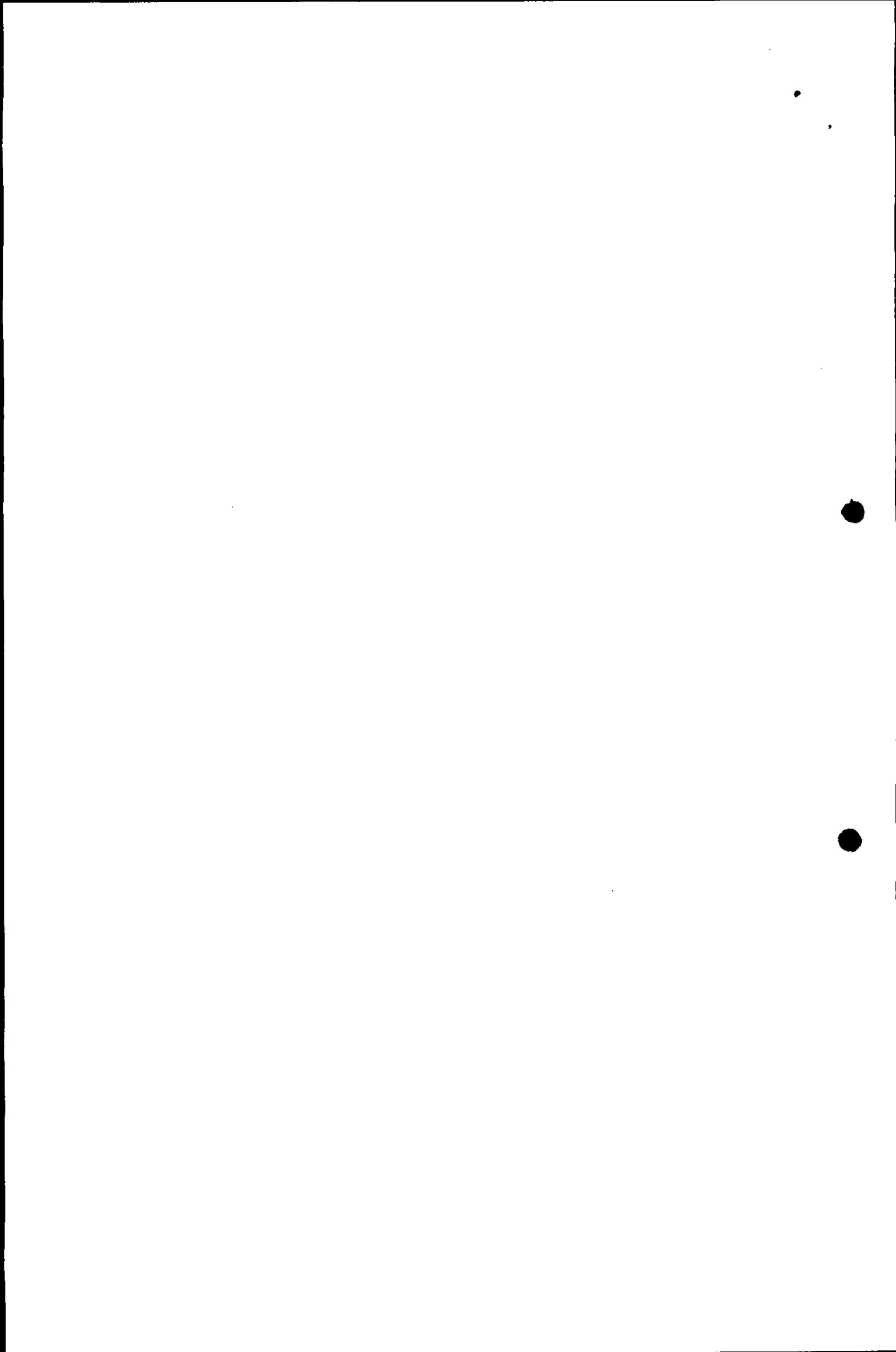
En ninguna parte del proceso está demostrado por la parte actora, la existencia de un contrato verbal, celebrado entre **INVERSIONES JR S.A.S.** y la sociedad **ROA HOUSE DESING** y **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, ni mucho menos, que su alcance y los términos y condiciones del mismo, continúen a través del tiempo indefinidamente, ni tampoco como se tenía en custodia un contrato verbal. El contrato firmado el 9 de mayo de 2007, se encuentra finiquitado, jamás se prorrogó, termino de mutuo acuerdo entre las partes. No está demostrado, por cuanto esta aseveración esta huérfana de cualquier sustento probatorio, que las condiciones del contrato que se firmó el día 9 de mayo de 2007, perduren y sean las mismas del contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** y **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, en el año 2012, aceptar tal aseveración sin pruebas, es una conducta temeraria y perversa, reitero la misma no tiene soporte probatorio alguno.

En consecuencia, afirmamos no existe coherencia alguna entre lo expresado en la sentencia recurrida y las pruebas recaudas por el juzgado en desarrollo del presente proceso y las excepciones propuestas.

PETICIONES:

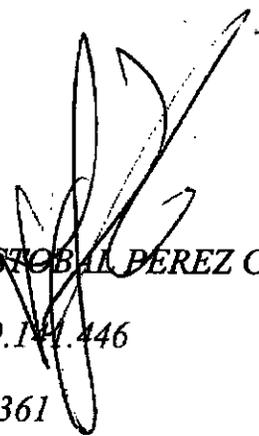
-Por lo anteriormente expuesto respetuosamente les solicito:

1. Se proceda a conceder y tramitar el recurso de apelación presentado **EN EL EFECTO SUSPENSIVO.**
2. Se sirvan proceder a revocar la sentencia recurrida.



- 3. *Se expida una nueva providencia aceptando la prosperidad de la excepción propuesta de carencia de contrato, está demostrado el desconocimiento del carácter de arrendador de la sociedad **INVERSIONES JR S.A.S**, por cuanto no es lo mismo un contrato verbal celebrado entre **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** y **ADRIANA ROA**, que uno celebrado entre **INVERSIONES JR S.A.S** y **ADRIANA ROA**.*
- 4. *Se condene a la parte actora a pagar a la parte demandada el 30% de la cantidad supuestamente debida, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., la parte actora no ostenta el carácter de arrendador.*
- 5. *Se compulsen copias para que se investigue **PENAL Y DISCIPLINARIAMENTE** la conducta del señor apoderado de la parte actora y la representante legal de la sociedad demandante, por cuanto faltaron a la verdad y con su conducta lograron engañar al juez, sobre la existencia de un contrato escrito que nunca existió y sobre el cual sustentaron con falsedades la demanda de restitución.*
- 6. *Se condene a la parte actora a pagar el valor de las costas y agencias en derecho.*

Señor juez,



JUAN CRISTÓBAL PÉREZ CABRERA

C.C. No. 79.141.446

T.P. No.27.361

335

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Enviado el: martes, 16 de febrero de 2021 3:20 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Fwd: recurso apelación radicado 2019-254.pdf
Datos adjuntos: recurso2019-254.pdf

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

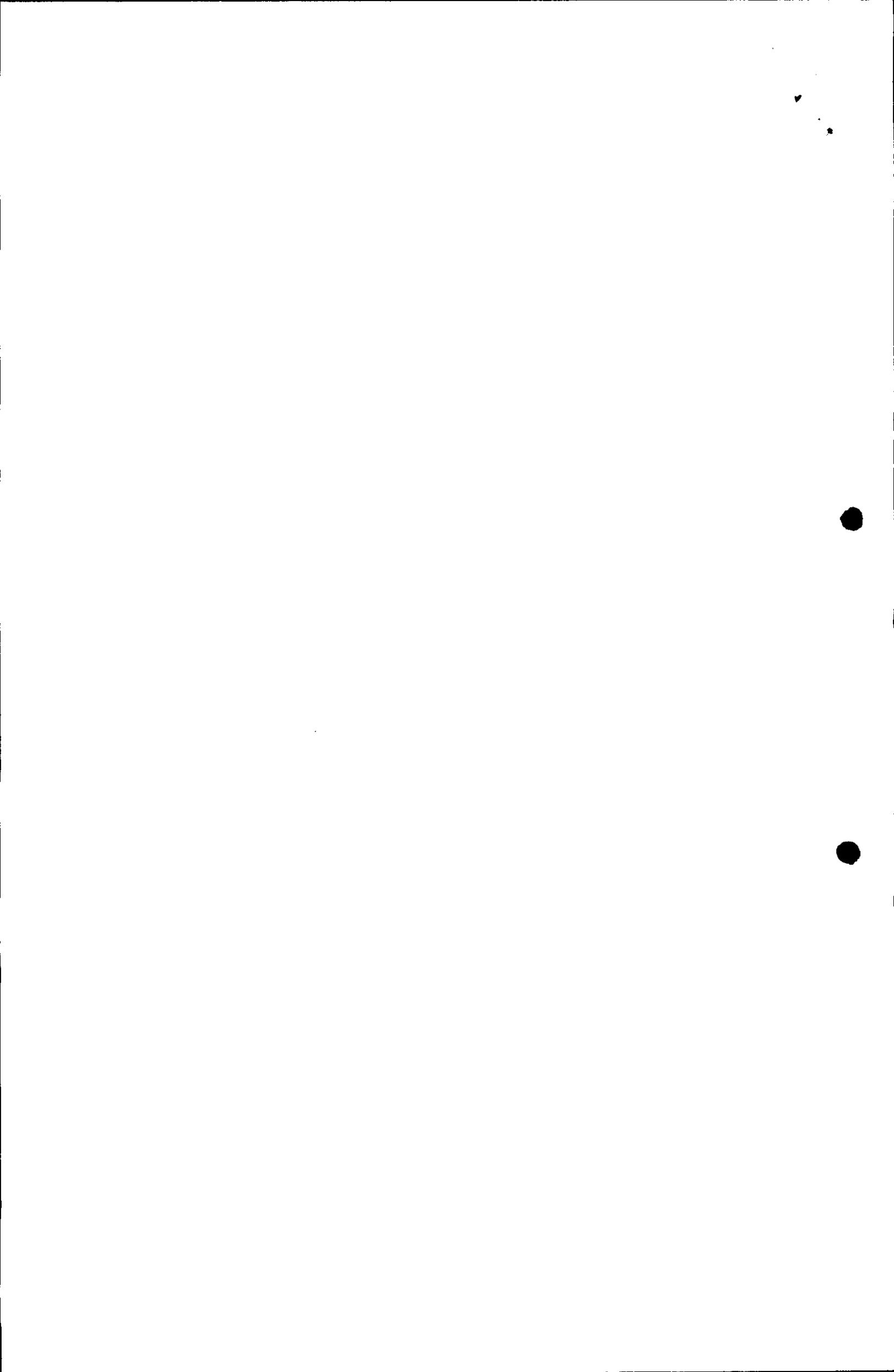
De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Fecha: 16 de febrero de 2021 a las 14:59:46 COT
Para: j28cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Asunto: recurso apelación radicado 2019-254.pdf

Respetados señores;

Les solicito atentamente, se sirvan acusar recibo de este recurso.

Juan Cristobal Pérez C.

Enviado desde mi iPhone



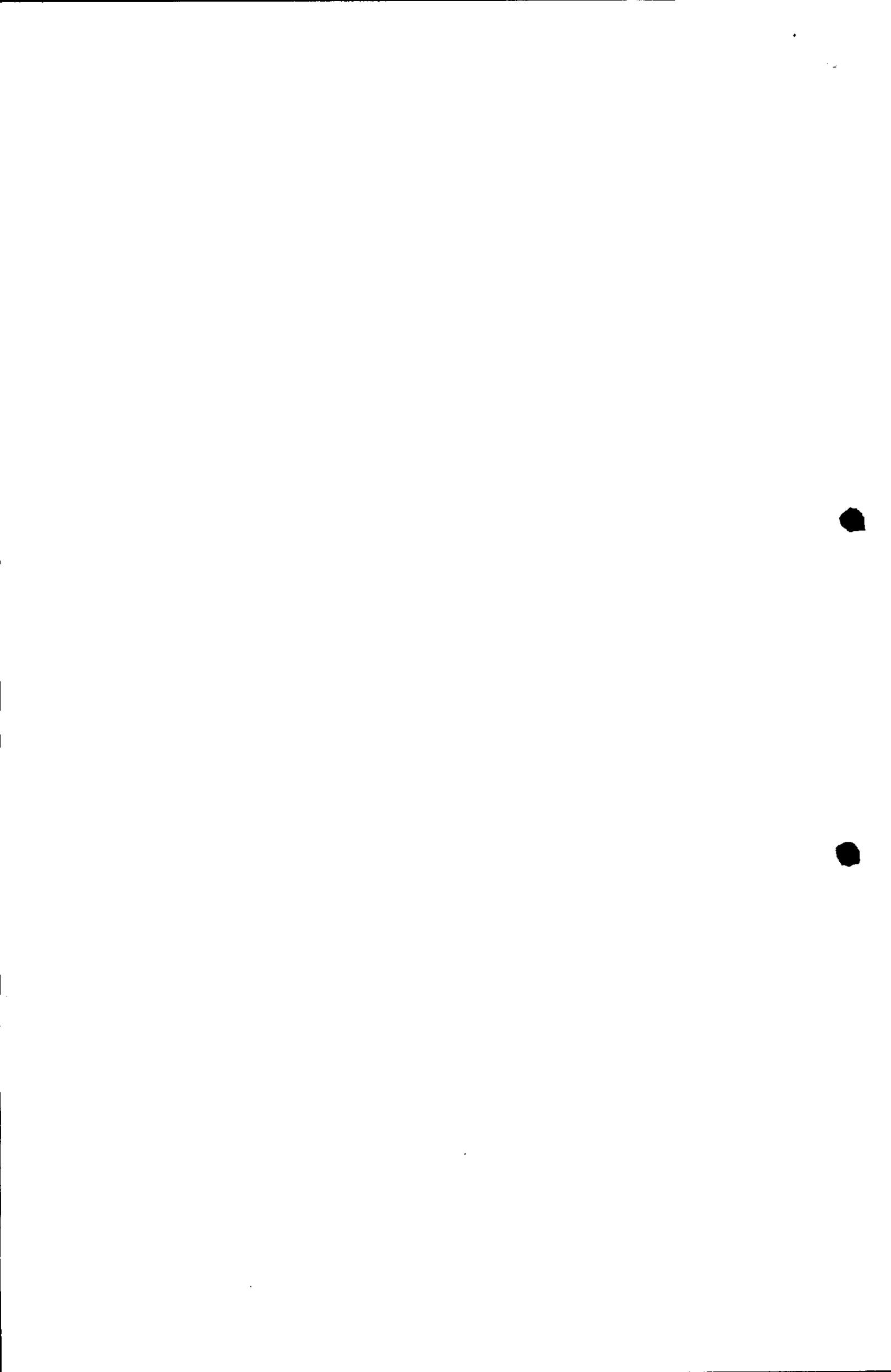
Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j28cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Despacho.

Ref. PROCESO DE RESTITUCION
DEMANDANTE: INVERSIONES JR S.A.
DEMANDADO: ROA HOUSE DESING S.A.S. y ADRIANA ROA
QUIÑONEZ.
RADICACION: 28-2019-00254-00

ASUNTO: RECURSO DE APELACION

Como apoderado de la parte demandada y enterado de la providencia dictada dentro del presente proceso, con fecha 12 de febrero de 2.021, notificada por estado el día 15 de febrero de la presente anualidad, respetuosamente, le manifiesto que **INTERPONGO EL RECURSO DE APELACIÓN**, en contra de la sentencia de primera instancia dictada, el cual sustento de la siguiente manera:

1. Me encuentro dentro de la debida oportunidad procesal.
2. la providencia es susceptible de ser apelada.
3. Dispone el artículo 281 del C.G.P., que: la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y con las excepciones que hubieren sido probadas y alegadas oportunamente, de manera tal que cuando el juez entra a decidir dentro del proceso no puede desconocer que:
 - la discrecionalidad no puede ser contraria al principio del derecho al debido proceso establecido en el artículo 29 C.N. y la providencia debe tener coherencia axiológica.
 - No podrá condenarse a los demandados en el presente proceso por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.



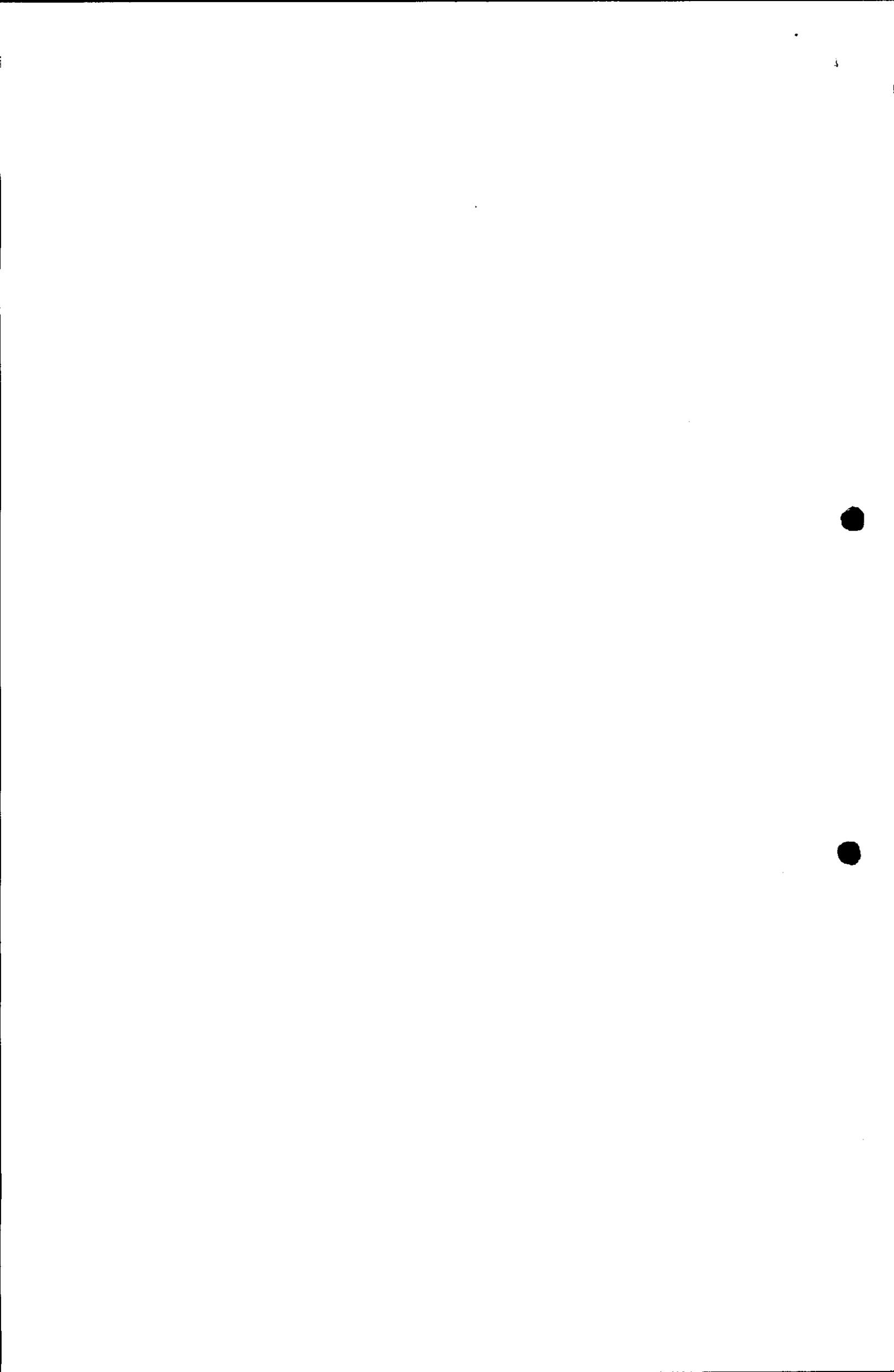
- La sentencia no tiene en cuenta los hechos probados y oportunamente alegados (EXCEPCIONES) por la parte demandada:

4. La buena fe consiste en la firme creencia de que quien actúa lo hace dentro de la legalidad y en ausencia de actuaciones fraudulentas. Cuando se demuestra la ausencia de buena fe, el juez debe reconocer de que la actuación del particular no se desarrolló conforme a ésta, de lo contrario estaría desconociendo el artículo 228 de la Constitución y haciendo de esta presunción un formalismo ajeno a la realidad. "La presunción de buena fe es desvirtuada cuando existe la prueba fehaciente de que ésta no existe. La buena fe no es un concepto absoluto y como simple presunción no puede catalogarse en un grado de superior jerarquía frente a la realidad, a los hechos concretos."

Faltaron al principio de la buena fe tanto el apoderado de la parte actora, como la representante legal de la sociedad demandada, puesto que el primero, al subsanar la demanda, **mintió** cuando en el escrito con el cual subsano la demanda, manifestó (FOLIOS 84 Y 85):

- "la actual representante legal de la sociedad, la doctora Nancy Rueda Botia, no administra los originales de los contratos de arrendamiento requeridos, el primero de ellos suscrito el 7 de mayo de 2007 y el segundo suscrito el 11 de abril de 2011. El local comercial era administrado por el señor Juan de Jesús Rueda Rueda, gestor del patrimonio, ya fallecido, quien se confió en la señora ADRIANA ROA y permitió que ella conservara los contratos."
- El apoderado de la parte actora **también mintió** cuando afirmo que: "con mucha dificultad se logró obtener una copia del contrato suscrito el día 7 de mayo de 2007, el cual se tenía como soporte contable, pero estamos seguros que el mismo está en poder de ADRIANA ROA". Deseo resaltar que en los recursos presentados el día 21 de junio de 2019 manifesté que el doctor Cardona, **mintió** cuando realizo esa afirmación, por cuanto la copia del mismo lo había presentado como prueba en la demanda arbitral.
- Y la representante legal de la sociedad demandante **mintió** cuando bajo la gravedad del juramento, afirmo en el interrogatorio, que ella directamente administraba y arrendaba el local, lo cual es absolutamente Falso y atenta contra lo afirmado y confesado por su apoderado al momento de subsanar la demanda. Actuación que el señor juez pasa por alto.

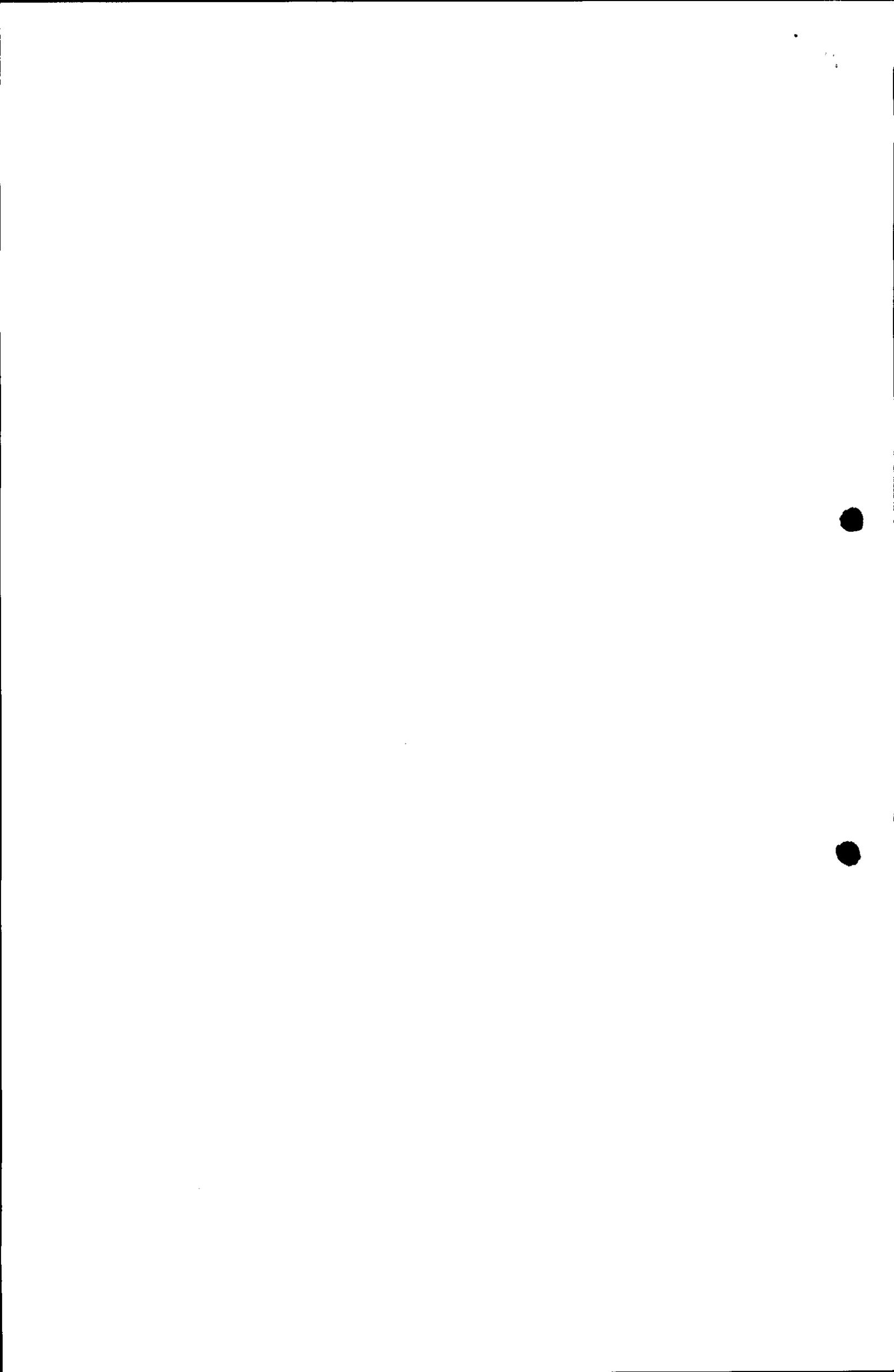
5. Reitero lo manifestado por mí el día 21 de junio de 2019, en efecto:



- *No es cierto que se hubieran suscrito contratos el día 7 de mayo de 2007, ni el 11 de abril de 2011, como de manera temeraria afirma el apoderado de la parte actora al subsanar la demanda, tales contratos no existen y no corresponden a ninguna de las copias que se aportaron como prueba a la demanda.*
 - *Tampoco es cierto y no está demostrado lo afirmado por el apoderado de la parte actora que **JUAN DE JESUS RUEDA RUEDA (q.e.p.d)** permitió que la señora **ADRIANA ROA** conservara los contratos.*
6. *Tanto la parte actora como su apoderado incumplen con lo establecido en el artículo 78 del C.G.P., disposición que establece que son deberes de las partes y sus apoderados proceder con buena fe y con lealtad en todos sus actos y mienten deliberadamente en sus actuaciones.*

Deseo resaltar que este comportamiento desleal de la parte actora y de su apoderado fue puesto en conocimiento del señor juez, quien pasa por alto analizar, esta conducta.

7. *Igualmente el señor juez, no le da importancia a las aseveraciones alejadas de la verdad, realizadas por el apoderado de la parte actora en el escrito de la demanda, cuando indica que el contrato de arrendamiento suscrito el día mayo de 2007, se reanudo de manera verbal el 19 de marzo de 2012, por cuanto el contrato suscrito con las señoras **ABUCHAIBE** y **CASTRO** era un contrato simulado.*
8. *Las facturas de arriendo aportadas están dirigidas a la sociedad **ROA HOUSE DESING S.A.S.** única y exclusivamente, ninguna factura se elaboró a nombre de **ADRIANA ROA QUIÑONES.***
9. *Los pagos de los cánones de arrendamientos se efectuaron a órdenes de la o las personas que el señor **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA**, indico, en desarrollo del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre él y la señora **ADRIANA ROA QUIÑONES.** Deseo resaltar que al momento de la subsanación de la demanda y en el escrito de la demanda se tiene al señor **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** como el administrador del local, situación que desconoce la representante legal de la demandante, al momento de rendir su interrogatorio, **LA HIJA DESCONOCE LAS ACTUACIONES DE SU PADRE.***
10. *Al reconocer el señor juez en la providencia recurrida la existencia de un contrato verbal de arrendamiento entre las partes, lo hace sin fundamento*



probatorio alguno y desconociendo los proveídos que dictaron en el proceso, los cuales paso a enunciar:

Mediante auto de fecha 21 de mayo de 2019, dispuso:

(1)

Mediante auto de fecha 19 de junio de 2019, dispuso:

(2)

Mediante proveído de fecha 21 de agosto de 2019 dispuso:

(3)

11. La providencia recurrida atenta contra lo establecido en el artículo 196 del C.G.P., puesto que el juzgado no acepta, las modificaciones aclaraciones concernientes realizadas por la demandada **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, en especial lo que hace referencia a reconocer a la sociedad **INVERSIONES JR S.A.S**, como arrendadora.

12. La providencia no puede desconocer los documentos aportados al proceso por la parte actora, en especial la comunicación de fecha 7 de junio de 2017, suscrita por el apoderado de la parte actora **GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLINA**, y la que esta los folios 85 y 86 del cuaderno No. 1

En ninguna parte del proceso está demostrado por la parte actora, la existencia de un contrato verbal, celebrado entre **INVERSIONES JR S.A.S** y la sociedad **ROA HOUSE DESING** y **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, ni mucho menos, que su alcance y los términos y condiciones del mismo, continúen a través del tiempo indefinidamente, ni tampoco como se tenía en custodia un contrato verbal. El contrato firmado el 7 de mayo de 2007, se encuentra finiquitado, **jamás se prorrogó**, termino de mutuo acuerdo entre las partes. No está demostrado, por cuanto esta aseveración esta huérfana de cualquier sustento probatorio, que las condiciones del contrato que se firmó el día 7 de mayo de 2007, perduren y sean las mismas del contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** y **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, en el año 2012, aceptar tal aseveración sin

pruebas, es una conducta temeraria y perversa, reitero la misma no tiene soporte probatorio alguno.

En consecuencia, afirmamos no existe coherencia alguna entre lo expresado en la sentencia recurrida y las pruebas recaudas por el juzgado en desarrollo del presente proceso y las excepciones propuestas.

PETICIONES:

Por lo anteriormente expuesto respetuosamente les solicito:

1. Se proceda a conceder y tramitar el recurso de apelación presentado **EN EL EFECTO SUSPENSIVO**.
2. Se sirvan proceder a revocar la sentencia recurrida.
3. Se expida una nueva providencia aceptando la prosperidad de la excepción propuesta de carencia de contrato, está demostrado el desconocimiento del carácter de arrendador de la sociedad **INVERSIONES JR S.A.S**, por cuanto no es lo mismo un contrato verbal celebrado entre **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** y **ADRIANA ROA**, que uno celebrado entre **INVERSIONES JR S.A.S** y **ADRIANA ROA**.
4. Se condene a la parte actora a pagar a la parte demandada el 30% de la cantidad supuestamente debida, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., la parte actora no ostenta el carácter de arrendador.
5. Se condene a la parte actora a pagar el valor de las costas y agencias en derecho.

Señor juez,

JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA

C.C. No. 79.141.446

T.P. No.27.361



347

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

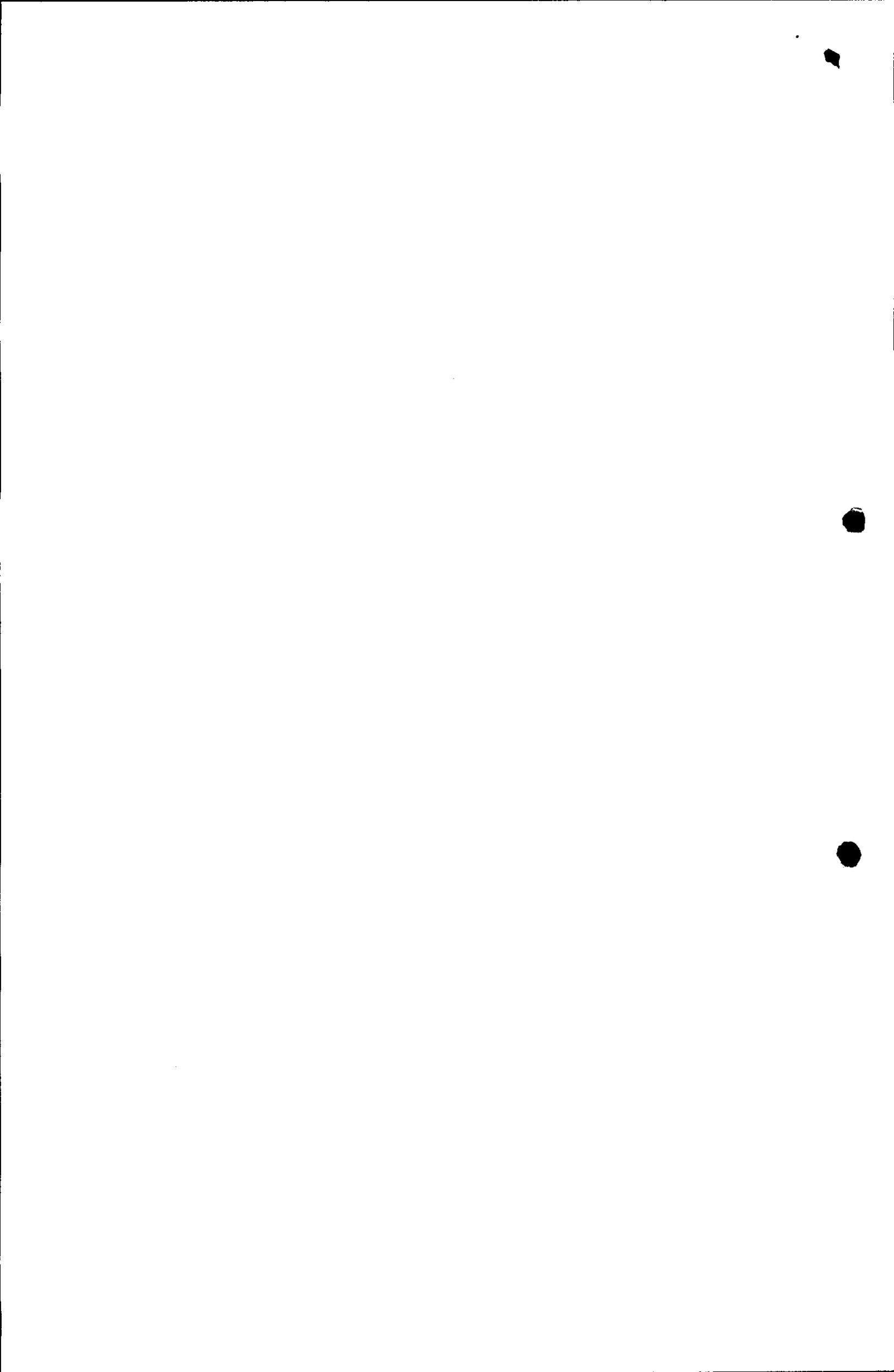
De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Enviado el: martes, 16 de febrero de 2021 3:23 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: RECIROS DE APELACION 2019-254.docx
Datos adjuntos: RECIROS DE APELACION 2019-254.docx

Respetados señores:

Atentamente les solicito acusar recibo.

Juan Cristobal Pérez C.

 Enviado desde mi iPhone



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
ABOGADO

342
Carrera 7 No. 74-56 Of. 903
Tels: (57-1) 313 1776 Fax: 313 1764
Celular: 310 698 9625
E-mail: miabogado@supercabletv.net.co
miabogado123@gmail.com
BOGOTÁ - COLOMBIA

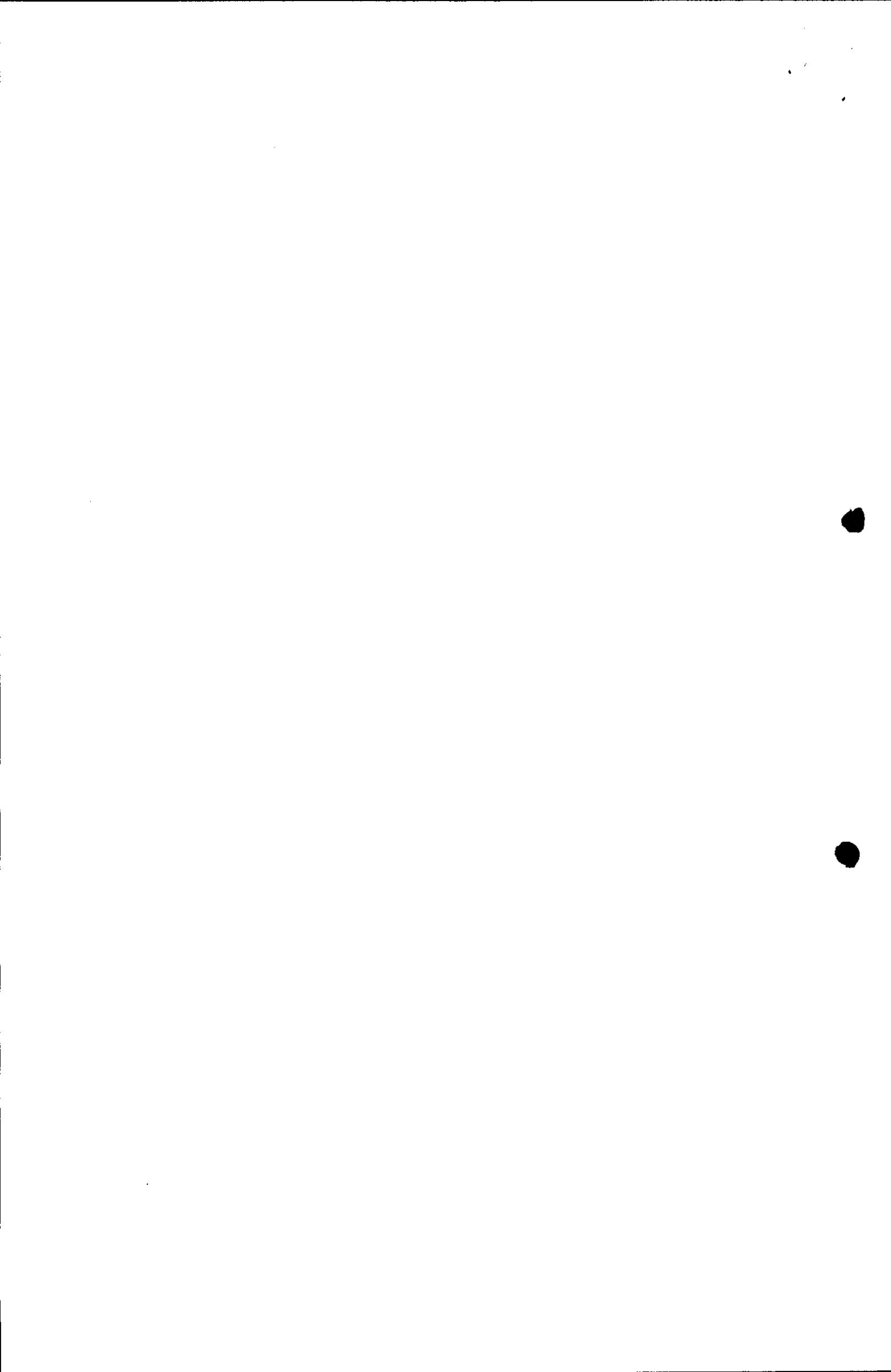
Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
j28cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Despacho.

Ref. PROCESO DE RESTITUCION
DEMANDANTE: INVERSIONES JR S.A.
DEMANDADO: ROA HOUSE DESING S.A.S. y ADRIANA ROA
QUIÑONEZ.
RADICACION: 28-2019-00254-00

ASUNTO: RECURSO DE APELACION

Como apoderado de la parte demandada y enterado de la providencia dictada dentro del presente proceso, con fecha 12 de febrero de 2.021, notificada por estado el día 15 de febrero de la presente anualidad, respetuosamente, le manifiesto que **INTERPONGO EL RECURSO DE APELACIÓN**, en contra de la sentencia de primera instancia dictada, el cual sustento de la siguiente manera:

1. Me encuentro dentro de la debida oportunidad procesal.
2. la providencia es susceptible de ser apelada.
3. Dispone el artículo 281 del C.G.P., que: la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y con las excepciones que hubieren sido probadas y alegadas oportunamente, de manera tal que cuando el juez entra a decidir dentro del proceso no puede desconocer que:
 - la discrecionalidad no puede ser contraria al principio del derecho al debido proceso establecido en el artículo 29 C.N. y la providencia debe tener coherencia axiológica.
 - No podrá condenarse a los demandados en el presente proceso por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.



- La sentencia no tiene en cuenta los hechos probados y oportunamente alegados (EXCEPCIONES) por la parte demandada:

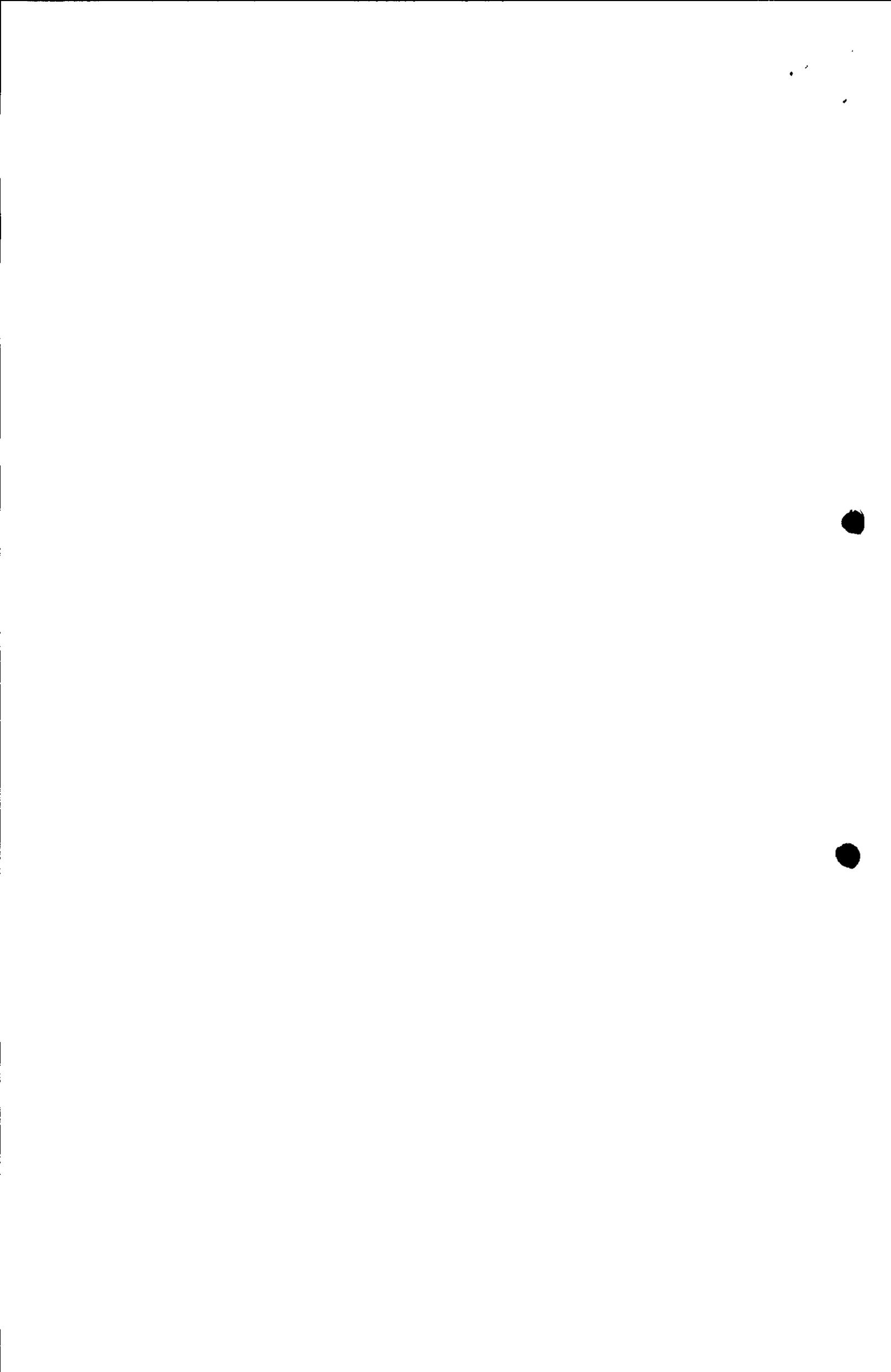
4. La buena fe consiste en la firme creencia de que quien actúa lo hace dentro de la legalidad y en ausencia de actuaciones fraudulentas. Cuando se demuestra la ausencia de buena fe, el juez debe reconocer de que la actuación del particular no se desarrolló conforme a ésta, de lo contrario estaría desconociendo el artículo 228 de la Constitución y haciendo de esta presunción un formalismo ajeno a la realidad. "La presunción de buena fe es desvirtuada cuando existe la prueba fehaciente de que ésta no existe. La buena fe no es un concepto absoluto y como simple presunción no puede catalogarse en un grado de superior jerarquía frente a la realidad, a los hechos concretos."

Faltaron al principio de la buena fe tanto el apoderado de la parte actora, como la representante legal de la sociedad demandada, puesto que el primero, al subsanar la demanda, **mintió** cuando en el escrito con el cual subsano la demanda, manifestó (FOLIOS 84 Y 85):

- "la actual representante legal de la sociedad, la doctora Nancy Rueda Botia, no administra los originales de los contratos de arrendamiento requeridos, el primero de ellos suscrito el 7 de mayo de 2007 y el segundo suscrito el 11 de abril de 2011. El local comercial era administrado por el señor Juan de Jesús Rueda Rueda, gestor del patrimonio, ya fallecido, quien se confió en la señora ADRIANA ROA y permitió que ella conservara los contratos."

El apoderado miente y no da cabal cumplimiento a lo indicado en el artículo 245 del c.g.p., indico de manera temeraria y engañando al señor juez, para que le admitiera la demanda, que el original del contrato lo tenía la señora ADRIANA ROA QUIÑONEZ. Señor Juez, el contrato era consensual, verbal, de manera que era imposible que se encontrara en su poder, una cosa distinta es que fuera titular del contrato verbal, situación que de manera inexplicable no es tenida en cuenta por el juzgado 28 civil del circuito, no obstante que dicho comportamiento fue materia de recursos que no fueron aceptados.

- El apoderado de la parte actora **también mintió** cuando afirmo que: "con mucha dificultad se logró obtener una copia del contrato suscrito el día 7 de mayo de 2007, el cual se tenía como soporte contable, pero estamos seguros que el mismo está en poder de ADRIANA ROA". Deseo resaltar que en los recursos presentados el día 21 de junio de 2019 manifesté que el doctor Cardona, **mintió** cuando realizo esa afirmación, por cuanto la copia del mismo lo había presentado como prueba en la demanda arbitral.



- Y la representante legal de la sociedad demandante **mintió** cuando bajo la gravedad del juramento, afirmo en el interrogatorio, que ella directamente administraba y arrendaba el local, lo cual es absolutamente Falso y atenta contra lo afirmado y confesado por su apoderado al momento de subsanar la demanda. Actuación que el señor juez pasa por alto, como si faltar a la verdad bajo la gravedad del juramento, no tuviera efectos legales.

5. Reitero lo manifestado por mí el día 21 de junio de 2019, en efecto:

- No es cierto que se hubieran suscrito contratos el día 7 de mayo de 2007, ni el 11 de abril de 2011, como de manera temeraria afirma el apoderado de la parte actora al subsanar la demanda, tales contratos no existen y no corresponden a ninguna de las copias que se aportaron como prueba a la demanda.
- Tampoco es cierto y no está demostrado lo afirmado por el apoderado de la parte actora que **JUAN DE JESUS RUEDA RUEDA (q.e.p.d)** permitió que la señora **ADRIANA ROA** conservara los contratos.

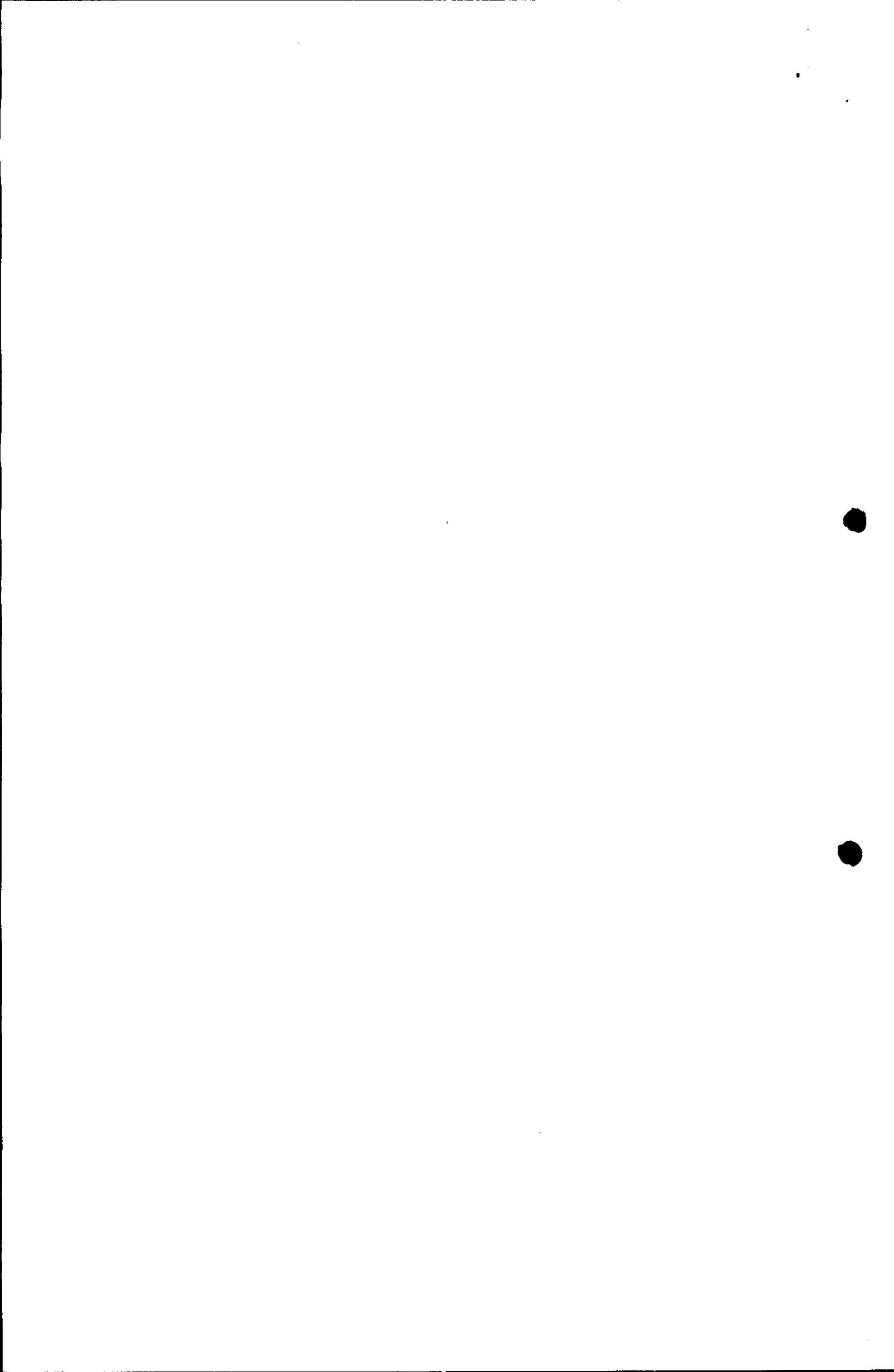
6. Tanto la parte actora como su apoderado incumplen con lo establecido en el artículo 78 del C.G.P., disposición que establece que son deberes de las partes y sus apoderados proceder con buena fe y con lealtad en todos sus actos y mienten deliberadamente en sus actuaciones.

Deseo resaltar que este comportamiento desleal de la parte actora y de su apoderado fue puesto en conocimiento del señor juez, quien pasa por alto analizar, esta conducta.

7. Igualmente el señor juez, no le da importancia a las aseveraciones alejadas de la verdad, realizadas por el apoderado de la parte actora en el escrito de la demanda, cuando indica que el contrato de arrendamiento suscrito el día 9 mayo de 2007, se reanudo de manera verbal el 19 de marzo de 2012, por cuanto el contrato suscrito con las señoras **ABUCHAIBE** y **CASTRO** era un contrato simulado.

8. Las facturas de arriendo aportadas están dirigidas a la sociedad **ROA HOUSE DESING S.A.S.** única y exclusivamente, ninguna factura se elaboró a nombre de **ADRIANA ROA QUIÑONES.**

9. Los pagos de los cánones de arrendamientos se efectuaron a órdenes de la o las personas que el señor **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA**, indico, en desarrollo del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre él y la señora **ADRIANA ROA QUIÑONES.** Deseo resaltar que al momento de



la subsanación de la demanda y en el escrito de la demanda se tiene al señor **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** como el administrador del local, situación que desconoce la representante legal de la demandante, al momento de rendir su interrogatorio, **LA HIJA DESCONOCE LAS ACTUACIONES DE SU PADRE.**

10. Al reconocer el señor juez en la providencia recurrida la existencia de un contrato verbal de arrendamiento entre las partes, lo hace sin fundamento probatorio alguno y desconociendo los proveídos que dictaron en el proceso, los cuales paso a enunciar:

Mediante auto de fecha 21 de mayo de 2019, dispuso:

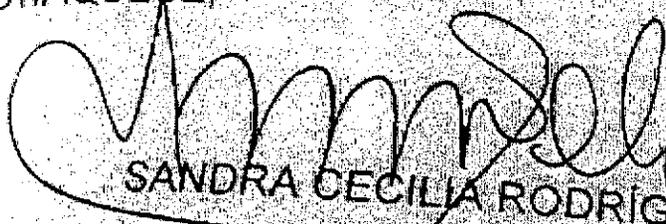
RAMA JUDICIAL DEL PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C. 21 MAY 2019
Proceso N° 2019-00254

Se inadmite la anterior demanda, so pena de nulidad, para que dentro de los cinco días siguientes, se subsane cumpliendo la siguiente exigencia:

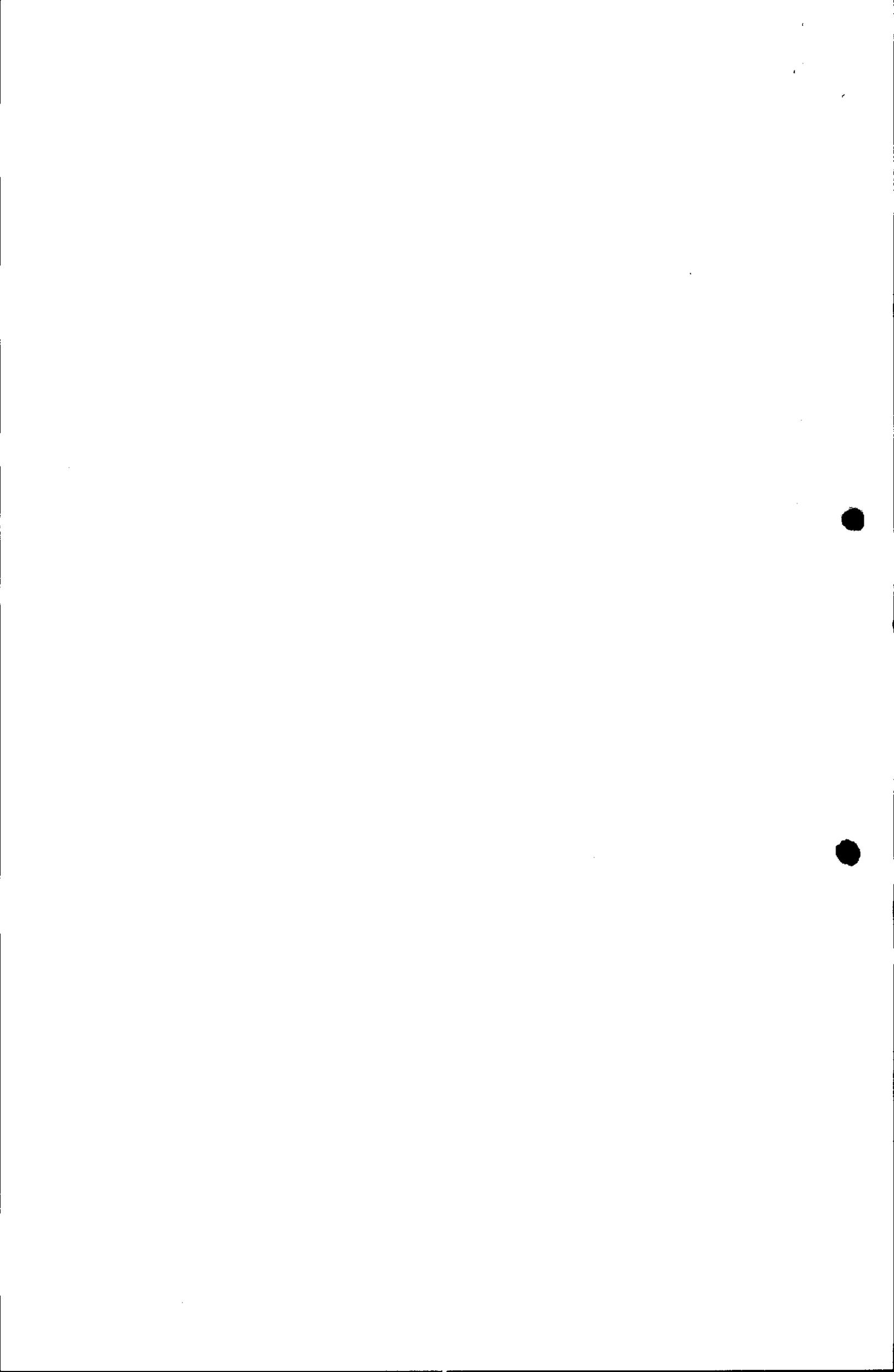
Indíquese donde se encuentre el original de los contratos de arrendamiento base de la acción de conformidad con el inciso segundo del artículo 245 del C.G.P.

De lo pertinente alléguese copia para el archivo del juzgado y para los traslados a que haya lugar.

NOTIFIQUESE,


SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA
La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO



Mediante auto de fecha 19 de junio de 2019, dispuso:

27

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C., 17 JUN 2019

Proceso N° 2019-0254

Reunidos los requisitos formales (C.G.P., art. 82) y atendiendo a las previsiones del artículo 384 *ibidem*, el juzgado dispone:

Admitir la anterior demanda de restitución de bien inmueble arrendado, instaurada por INVERSIONES JR. S.A., en contra de ROA HOUSE DESIGN S.A.S., y ADRIANA ROA QUIÑONES la cual se tramitará por el procedimiento verbal (art. 368 y ss. *idem*).

De ella sus anexos, se ordena correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días, para que la conteste. Notifíquesele personalmente el presente auto, o en su defecto como lo establecen los arts. 291 y siguientes, *ibidem*.

Previo a decretar las medidas cautelares solicitadas, préstese caución por la suma de \$73.331.127.00

Se le reconoce personería al Dr. GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO, como apoderado judicial de la parte demandante, en los términos y para los fines del poder conferido.

NOTIFÍQUESE.


SANDRA CECILIA RODRIGUEZ ESLAVA
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D.C.

Mediante proveído de fecha 01 de agosto de 2019 dispuso:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., 01 AGO 2019

Proceso N° 2019-254

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto contra el auto de 17 de junio de 2019 y la excepción previa presentada por el apoderado de la demandada denominada "ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales".

En cuanto al recurso de reposición, niega el demandado haber firmado contrato el 7 de mayo de 2007, y el 11 de abril de 2011, puesto que no participó en dicha relación, en suma, dice que la parte actora no está legitimada para demandar ni es la arrendadora del local 108.

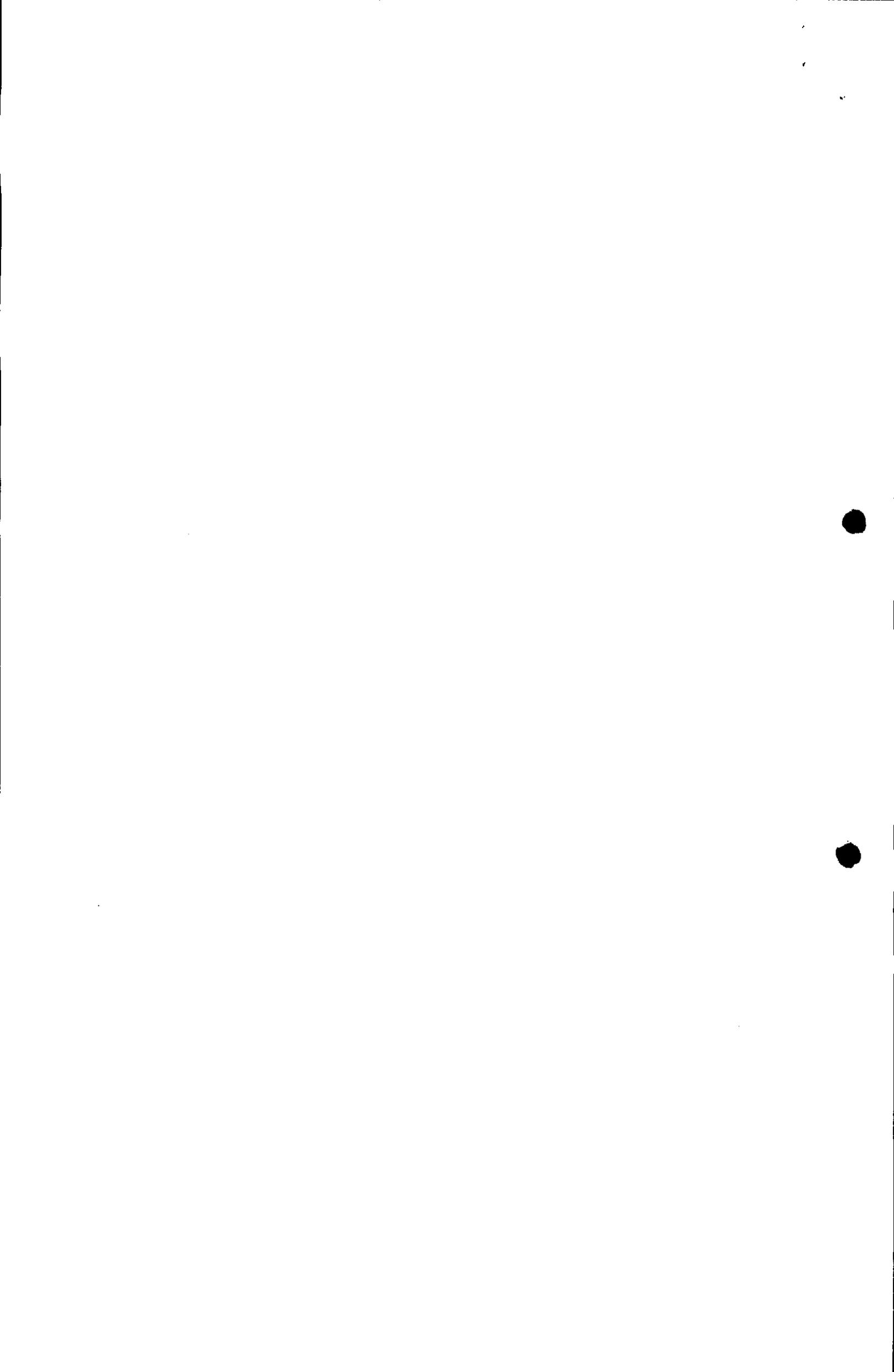
Como sustento de su medio exceptivo, sostiene que al tenor del numeral primero del artículo 384 del Código General del Proceso, a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; requisito que dice, no fue acatado por el demandante pues no adoso copia del contrato de arrendamiento vigente a partir del 19 de marzo de 2012; además, la parte actora pretende declarar vigente un contrato que se encuentra terminado y cumplido desde el 8 de abril de 2011.

Por ello, solicita, se revoque el auto admisorio dado que no se subsanó en tiempo la demanda e indicó de manera temeraria que los originales de los contratos estaban en poder de la señora Adriana Roa.

CONSIDERACIONES

1. El artículo 101 del Código General del Proceso, trata acerca de la procedencia y oportunidad de la excepción previa: "Las excepciones previas se formularán en el término del traslado de la demanda, en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan".

La excepción previa no se dirige contra las pretensiones del demandante, sino que tiene por objeto mejorar el procedimiento para que se adelante sobre bases que aseguren la ausencia de causales de nulidad, o porque no, terminar el proceso anticipadamente, si no se corrigen las irregularidades procesales advertidas o si estas no admiten saneamiento. La excepción previa busca que el demandado, desde un primer



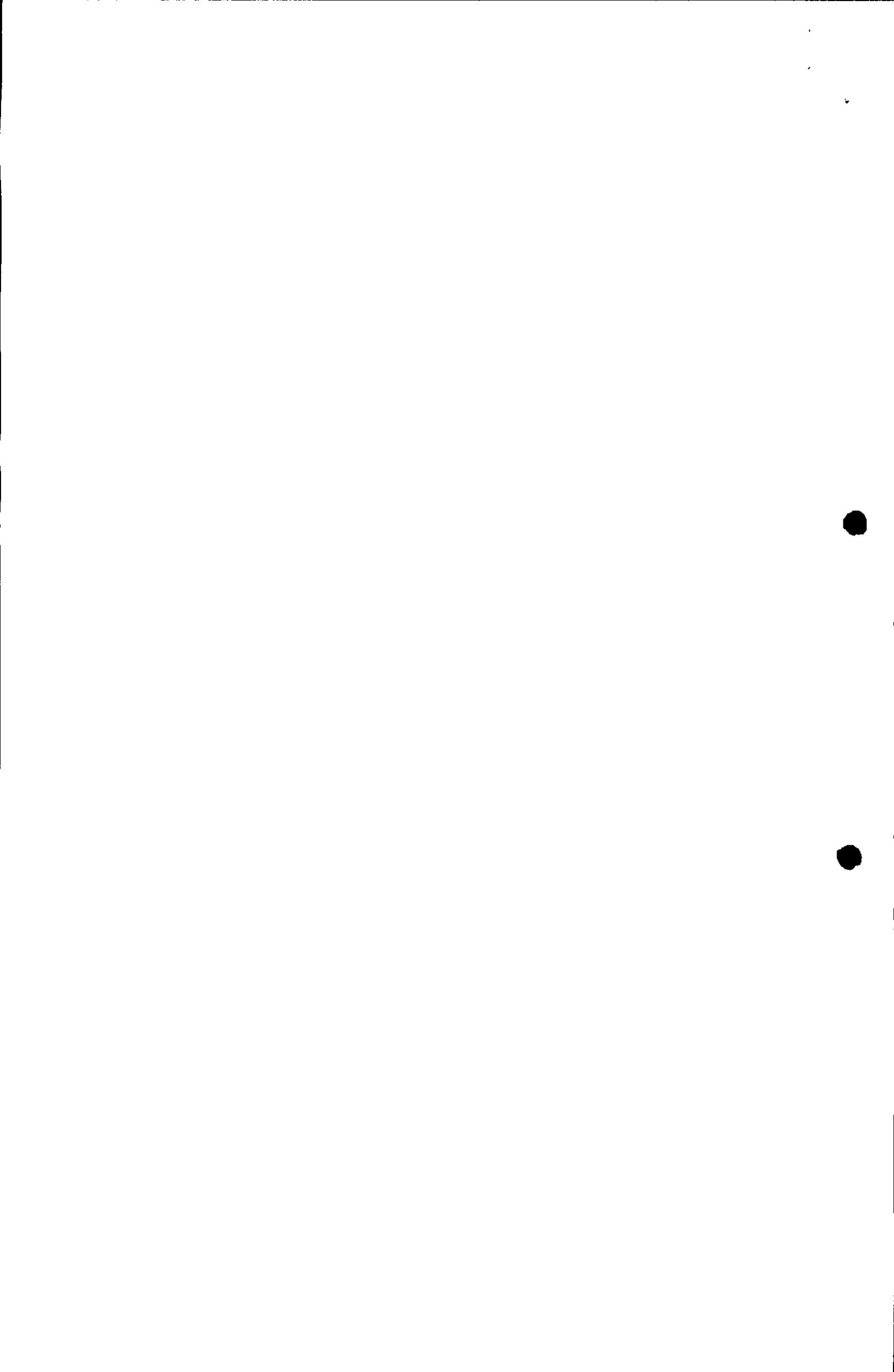
corrigiendo, de paso, fallas por omisión en las que pudo haber incurrido el juez y que buscan obtener el saneamiento del proceso.

2. Igualmente, se ha dicho, reiteradamente, que la demanda es el acto procesal más importante, pues allí se consignan las diferentes declaraciones de los particulares, para que el Estado a través de los administradores de justicia adopten una decisión que dirima la controversia planteada. A este respecto, cabe recordar que el artículo 82 y del Código General del Proceso establece los requisitos mínimos que debe contener cualquier demanda y cuando la misma no reúna los requisitos mínimos, debe el *iudex* impartirle inadmisión (art. 90 *ibídem*), sin embargo, existen situaciones que, sin importar cuán indeseadas sean, acaban imponiéndose por fuerza de los hechos, así ocurre que ciertas deficiencias procesales, terminan por burlar todos los filtros, para lo cual las partes pueden o bien corregirla, o bien proponiendo la excepción previa; todo lo más porque, de no remediarse las deficiencias, el juzgador simple y llanamente no tendría el material para cumplir su función jurisdiccional "*diríase un alfarero sin arcilla: no tiene cómo llevar a cabo su obra*" (Cas. Civil 5 de feb 2001).

3. Se justifica el estudio conjunto tanto del recurso de reposición como de la excepción previa, habida cuenta que se basan en el mismo argumento según el cual no se acompañó la prueba del contrato de arrendamiento vigente para este año y la pasiva jamás firmó los contratos de arrendamiento suscritos en 2012.

4. Delimitada así la temática, cabe aclarar que, contrario a lo sostenido por la memorialista, la orden impartida en el auto inadmisorio, fue cumplida a cabalidad pues el despacho había emplazado al demandante para que indicara donde se encontraban el original de los contratos de arrendamiento, el cual afirmó que se encontraban en cabeza de la señora Adriana Roa Quiñones. Ahora bien, al margen de si esa afirmación es verosímil o no, lo cierto es que la orden impuesta por el despacho solo se limitó a eso.

De otra parte, se sostiene que no se dio cumplimiento del numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., en tanto que no se acompañó prueba del contrato. Para desatar este punto, huelga indicar que, según la descripción fáctica del libelo, se firmó un contrato entre las partes el 7 de mayo del año 2009, que ante la situación económica de la demandada, se aceptó la propuesta elevada por esta, en el sentido de firmar un contrato temporal con la señora Rossana Castro Abuchaibe, la cual empezó a fungir como arrendataria el "11 de abril del año 2011, hasta el 24 de marzo de 2012, cuando INVERSIONES JR S.A. por solicitud de Adriana Roa y de Rossana Castro Abuchaibe, autorizó que ésta última le entregara nuevamente el local 108 a la señora Roa el 25-3-12 quien lo



344
189

Dicho de otro modo: para la sociedad demandante, el contrato *ab initio* celebrado, esto es, 9 de mayo de 2007, sigue vigente, aun cuando en 2011, se acordó otro contrato por una persona distinta a la demandada. De manera que, la parte promotora del presente proceso si está legitimada pues adosó en copia de dicha memoria contractual (fl.11-17) amén de ser propietaria de local comercial 108 según la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria (fl.9).

Emerge palmario, entonces, que no se configura una inepta demanda puesto que, como ya se dijera, se aportó la prueba sumaria del contrato, cumpliéndose así con el requisito previsto en el artículo 384 *ibidem*, además, se cumplió con lo ordenado en el auto admisorio.

En mérito de lo anteriormente expuesto, este Juzgado,

RESUELVE

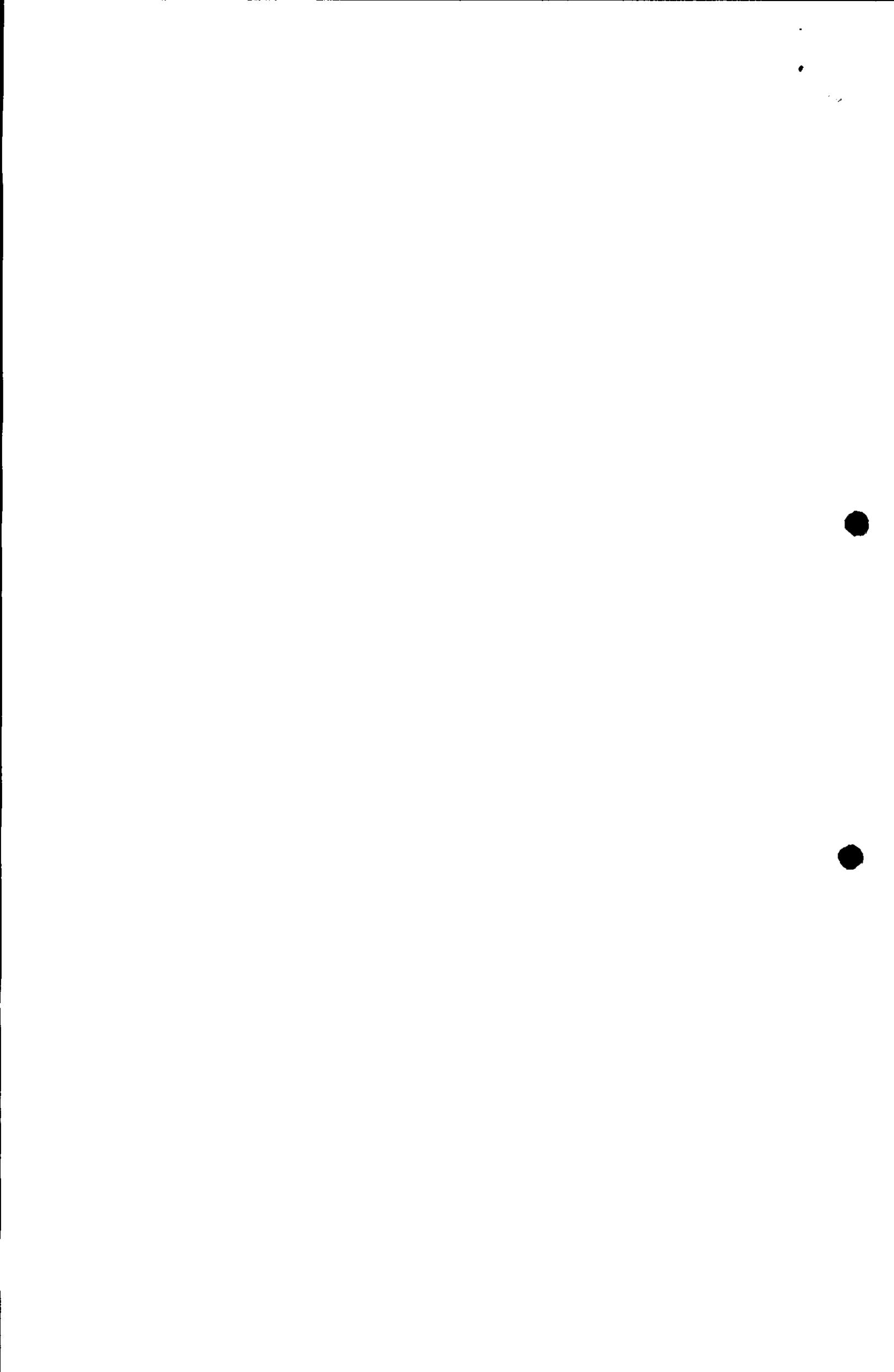
1. No reponer el auto de 17 de junio de 2019
2. Declarar no probada la excepción previa denominada "*ineptitud de la demanda*" conforme a los argumentos consignados en la parte motiva de este proveído.
3. Condenar al excepcionante en costas. Liquidense teniendo en cuenta como agencias en derecho, el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.
4. En firme este proveído ingrese el expediente al despacho para continuar con el respectivo trámite.

NOTIFÍQUESE,

JORGE ENRIQUE MOSQUERA RAMÍREZ
Juez (E)

dvd

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá, D.C. <u>Notificación por estado</u> La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No. <u>084</u>
--



11. La providencia recurrida atenta contra lo establecido en el artículo 196 del C.G.P., puesto que el juzgado no acepta, las modificaciones aclaraciones concernientes realizadas por la demandada **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, en especial lo que hace referencia a reconocer a la sociedad **INVERSIONES JR S.A.S**, como arrendadora.

12. La providencia no puede desconocer los documentos aportados al proceso por la parte actora, en especial la comunicación de fecha 7 de junio de 2017, suscrita por el apoderado de la parte actora **GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLINA**, y la que esta los folios 85 y 86 del cuaderno No. 1

En ninguna parte del proceso está demostrado por la parte actora, la existencia de un contrato verbal, celebrado entre **INVERSIONES JR S.A.S.** y la sociedad **ROA HOUSE DESING** y **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, ni mucho menos, que su alcance y los términos y condiciones del mismo, continúen a través del tiempo indefinidamente, ni tampoco como se tenía en custodia un contrato verbal. El contrato firmado el 9 de mayo de 2007, se encuentra finiquitado, jamás se prorrogó, termino de mutuo acuerdo entre las partes. No está demostrado, por cuanto esta aseveración esta huérfana de cualquier sustento probatorio, que las condiciones del contrato que se firmó el día 9 de mayo de 2007, perduren y sean las mismas del contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** y **ADRIANA ROA QUIÑONEZ**, en el año 2012, aceptar tal aseveración sin pruebas, es una conducta temeraria y perversa, reitero la misma no tiene soporte probatorio alguno.

En consecuencia, afirmamos no existe coherencia alguna entre lo expresado en la sentencia recurrida y las pruebas recaudas por el juzgado en desarrollo del presente proceso y las excepciones propuestas.

PETICIONES:

-Por lo anteriormente expuesto respetuosamente les solicito:

1. Se proceda a conceder y tramitar el recurso de apelación presentado **EN EL EFECTO SUSPENSIVO**.
2. Se sirvan proceder a revocar la sentencia recurrida.

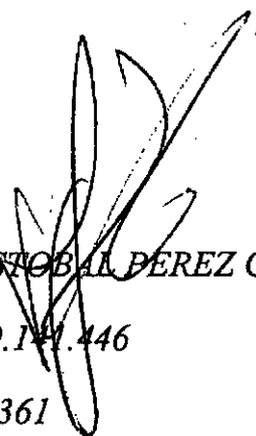
3. *Se expida una nueva providencia aceptando la prosperidad de la excepción propuesta de carencia de contrato, está demostrado el desconocimiento del carácter de arrendador de la sociedad **INVERSIONES JR S.A.S**, por cuanto no es lo mismo un contrato verbal celebrado entre **JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA** y **ADRIANA ROA**, que uno celebrado entre **INVERSIONES JR S.A.S** y **ADRIANA ROA**.*

4. *Se condene a la parte actora a pagar a la parte demandada el 30% de la cantidad supuestamente debida, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., la parte actora no ostenta el carácter de arrendador.*

5. *Se compulsen copias para que se investigue **PENAL Y DISCIPLINARIAMENTE** la conducta del señor apoderado de la parte actora y la representante legal de la sociedad demandante, por cuanto faltaron a la verdad y con su conducta lograron engañar al juez, sobre la existencia de un contrato escrito que nunca existió y sobre el cual sustentaron con falsedades la demanda de restitución.*

6. *Se condene a la parte actora a pagar el valor de las costas y agencias en derecho.*

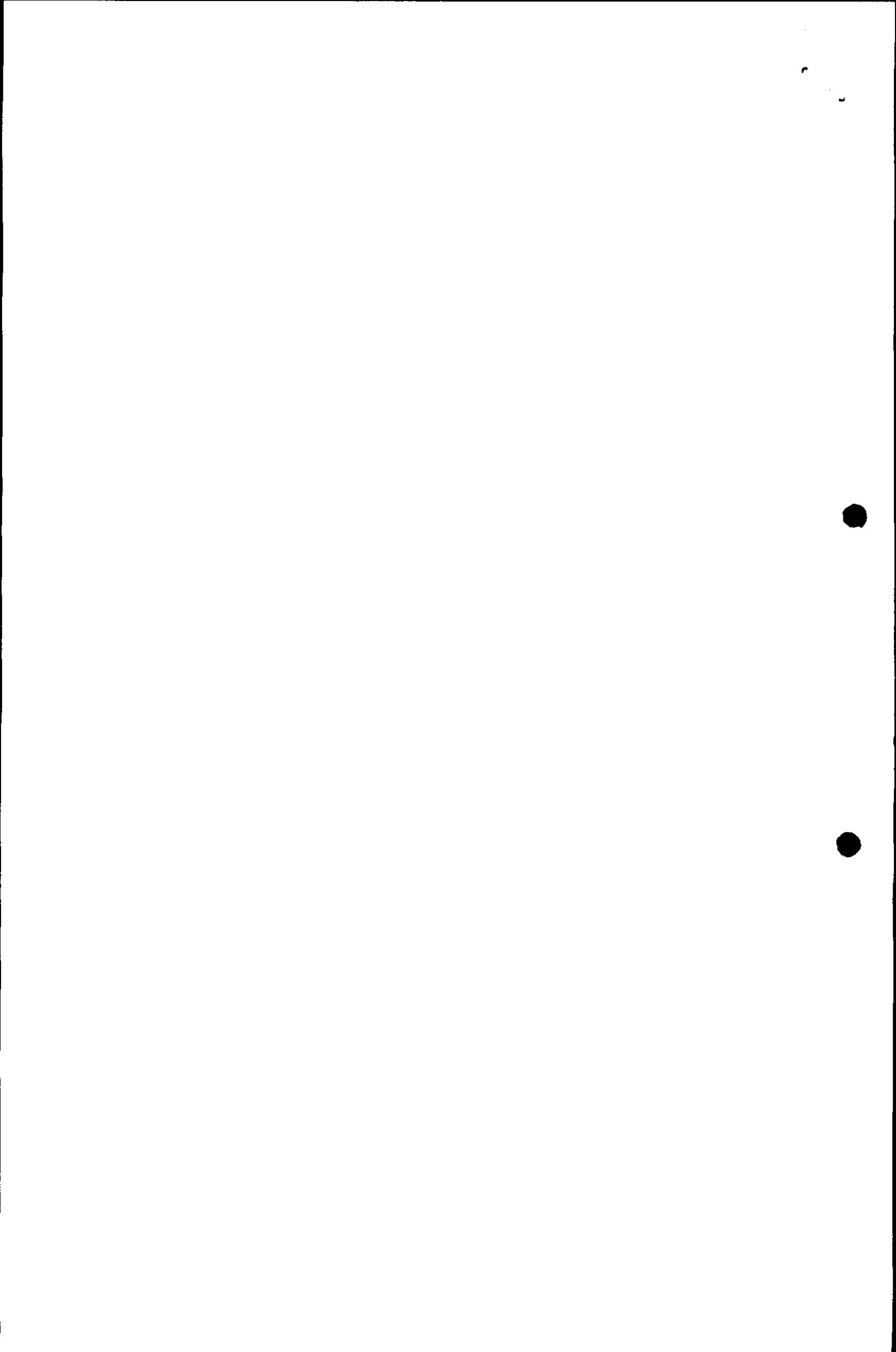
Señor juez,



JUAN CRISTÓBAL PÉREZ CABRERA

C.C. No. 79.141.446

T.P. No.27.361



352

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Enviado el: martes, 16 de febrero de 2021 3:55 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Fwd: recurso apelación radicado 2019-254.pdf
Datos adjuntos: recurso2019-254.pdf

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

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Date: mar, 16 feb 2021 a las 15:22
Subject: Fwd: recurso apelación radicado 2019-254.pdf
To: <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

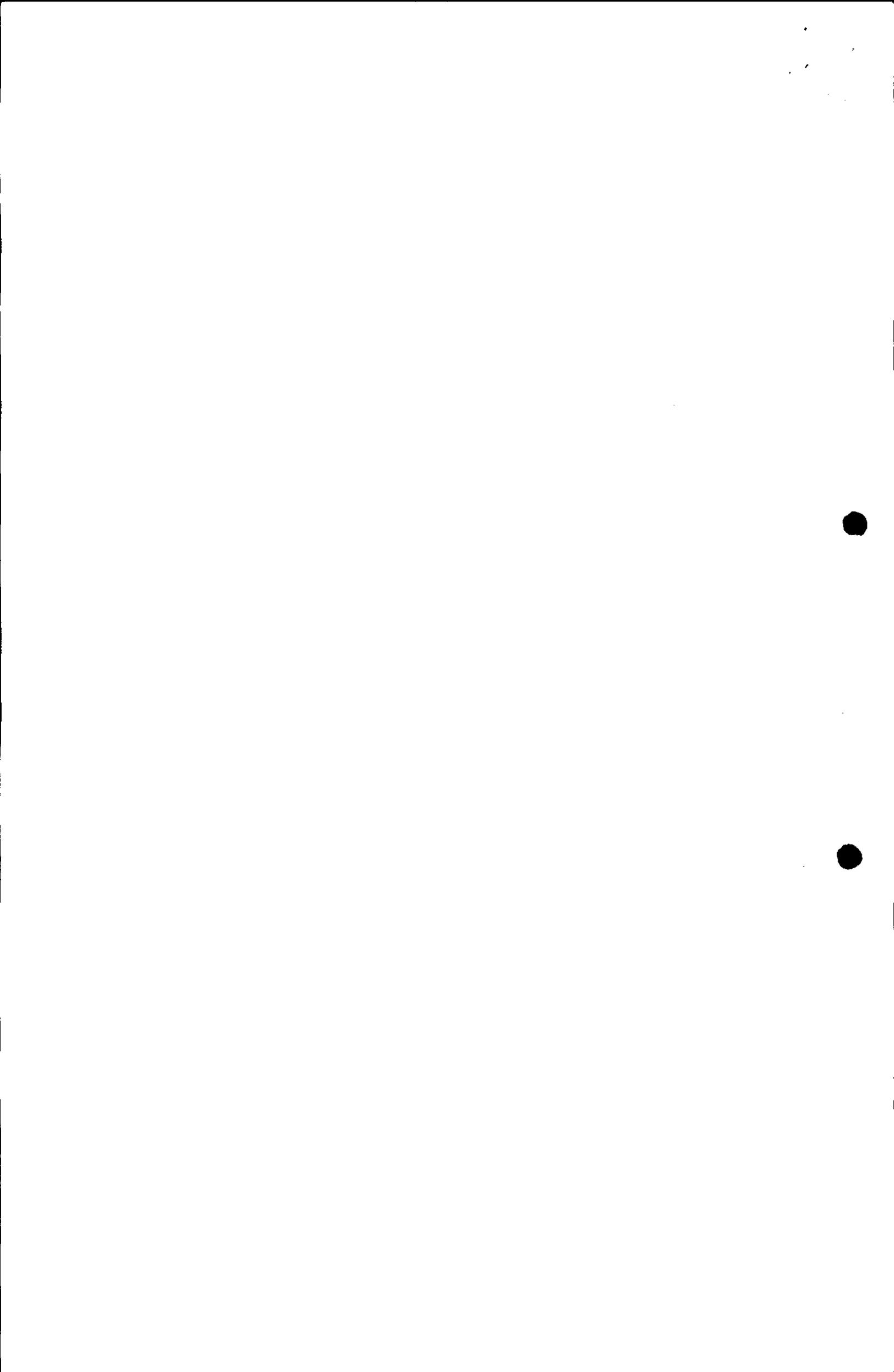
De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Fecha: 16 de febrero de 2021 a las 14:59:46 COT
Para: j28cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Asunto: recurso apelación radicado 2019-254.pdf

Respetados señores;

Les solicito atentamente, se sirvan acusar recibo de este recurso.

Juan Cristobal Pérez C.

Enviado desde mi iPhone



353



Medellín, 18 de febrero de 2020

Señor

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C

DEMANDANTES: INVERSIONES JR S.A EN LIQUIDACION

DEMANDADOS: ADRIANA MARIA ROA QUIÑONES

ROA HOUSE DESING S.A.S

RADICADO: 2019-00254

ASUNTO: SOLICITUD DE COPIA DE MEMORIAL

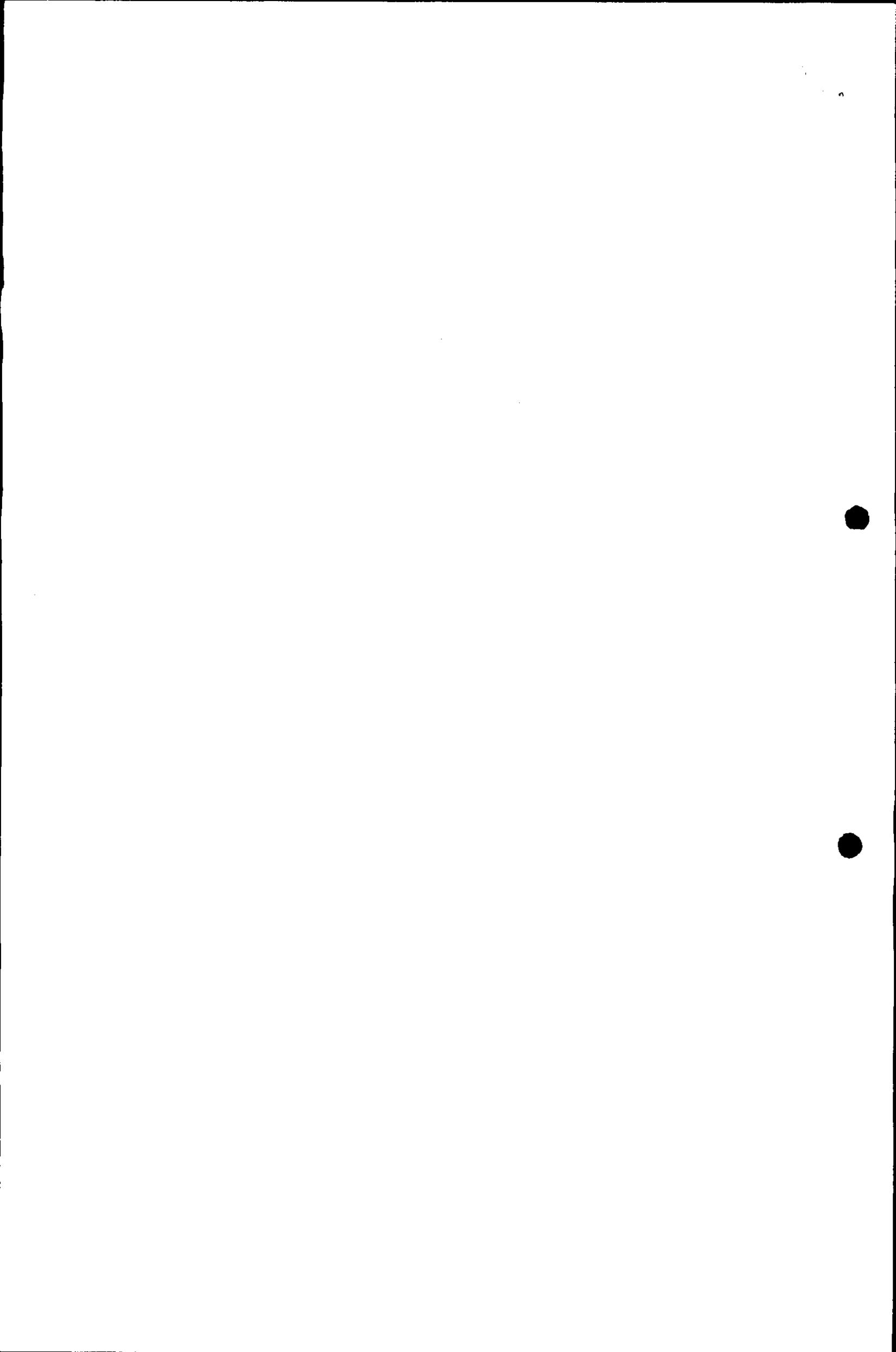
Señor Juez:

En mi calidad de apoderado de la parte actora dentro de la radicación de la referencia y atendiendo las disposiciones contenidas en el Decreto 806 de 2020, me permito solicitarle copia de la actuación surtida en el proceso el día 16-02-2021 y cuya anotación dentro del expediente aparece con la observación "Recepción recurso de apelación".

Reitero que para efectos de recibir cualquier tipo de información, documentos procesales y notificaciones que se surtan dentro del proceso, pongo a disposición del despacho la siguiente dirección electrónica y teléfono de contacto:

NOTIFICACIONES

Mi correo es guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co



354



Mi celular es el número:

(57) 320 697 45 71.

Con la mayor consideración,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillermo Eduardo Carmona Molano'. The signature is fluid and cursive, with a large, sweeping flourish extending to the right.

GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

C.C Nro.8.315.498 de Medellín

T.P 48.477 C.S.J

Apoderado especial de INVERSIONES JR S.A EN LIQUIDACION

355

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: GUILLERMO CARMONA <guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co>
Enviado el: jueves, 18 de febrero de 2021 9:46 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: milena.diaz@carmonaabogados.com.co; enid.gomez@carmonaabogados.com.co;
maritza.caballero@carmonaabogados.com.co; dana.murillo@carmonaabogados.com.co
Asunto: SOLICITUD DE COPIA DE MEMORIAL
Datos adjuntos: OFICIO COPIA DE MEMORIAL 16-02-2021.pdf
Importancia: Alta

Medellín, 18 de febrero de 2020

Señor

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C

DEMANDANTES: INVERSIONES JR S.A EN LIQUIDACION

**DEMANDADOS: ADRIANA MARIA ROA QUIÑONES
ROA HOUSE DESING S.A.S**

RADICADO: 2019-00254

ASUNTO: SOLICITUD DE COPIA DE MEMORIAL

Señor Juez:

Adjunto memorial relacionado con el asunto de la referencia.

GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

Apoderado de parte demandante

12

•

•



GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

Director



Consultoría integral: legal, fiscal, empresarial, estratégica, riesgos.
Planeación: personal, familiar, sucesoral, empresarial y patrimonial.
Empresas de Familia, Protocolos de Familia, Acuerdos de Accionistas.
Sociedades, contratos, fusiones y adquisiciones, proyectos, estudios.
Solución de conflictos familiares, empresariales y extrajudiciales.
Insolvencia de empresas y personas naturales, liquidaciones judiciales.
Conciliación, mediación, amigable composición, arbitraje y litigio judicial.

Calle 4 Nro. 17-115, Entrepinos, torre 3, 2305
Teléfonos: 229 8483
Celular 320 697 4571, 300 466 0169
guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co
Medellín, Colombia



10



Responder a todos Eliminar No deseado Bloquear

357

RE: SOLICITUD DE COPIA DE MEMORIAL

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

Lun 22/02/2021 9:00 AM

Para: GUILLERMO CARMONA <guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co>

2019-00254.pdf

2 MB

BUENOS DÍAS**REMITO LAS COPIAS SOLICITADAS.****GRACIAS****LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**
SECRETARIO J. 28 .C. C.

De: GUILLERMO CARMONA <guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co>**Enviado:** jueves, 18 de febrero de 2021 9:46 a. m.**Para:** Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** milena.diaz@carmonaabogados.com.co <milena.diaz@carmonaabogados.com.co>;

enid.gomez@carmonaabogados.com.co <enid.gomez@carmonaabogados.com.co>;

maritza.caballero@carmonaabogados.com.co <maritza.caballero@carmonaabogados.com.co>;

dana.murillo@carmonaabogados.com.co <dana.murillo@carmonaabogados.com.co>

Asunto: SOLICITUD DE COPIA DE MEMORIAL

Medellín, 18 de febrero de 2020

Señor

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTAccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C

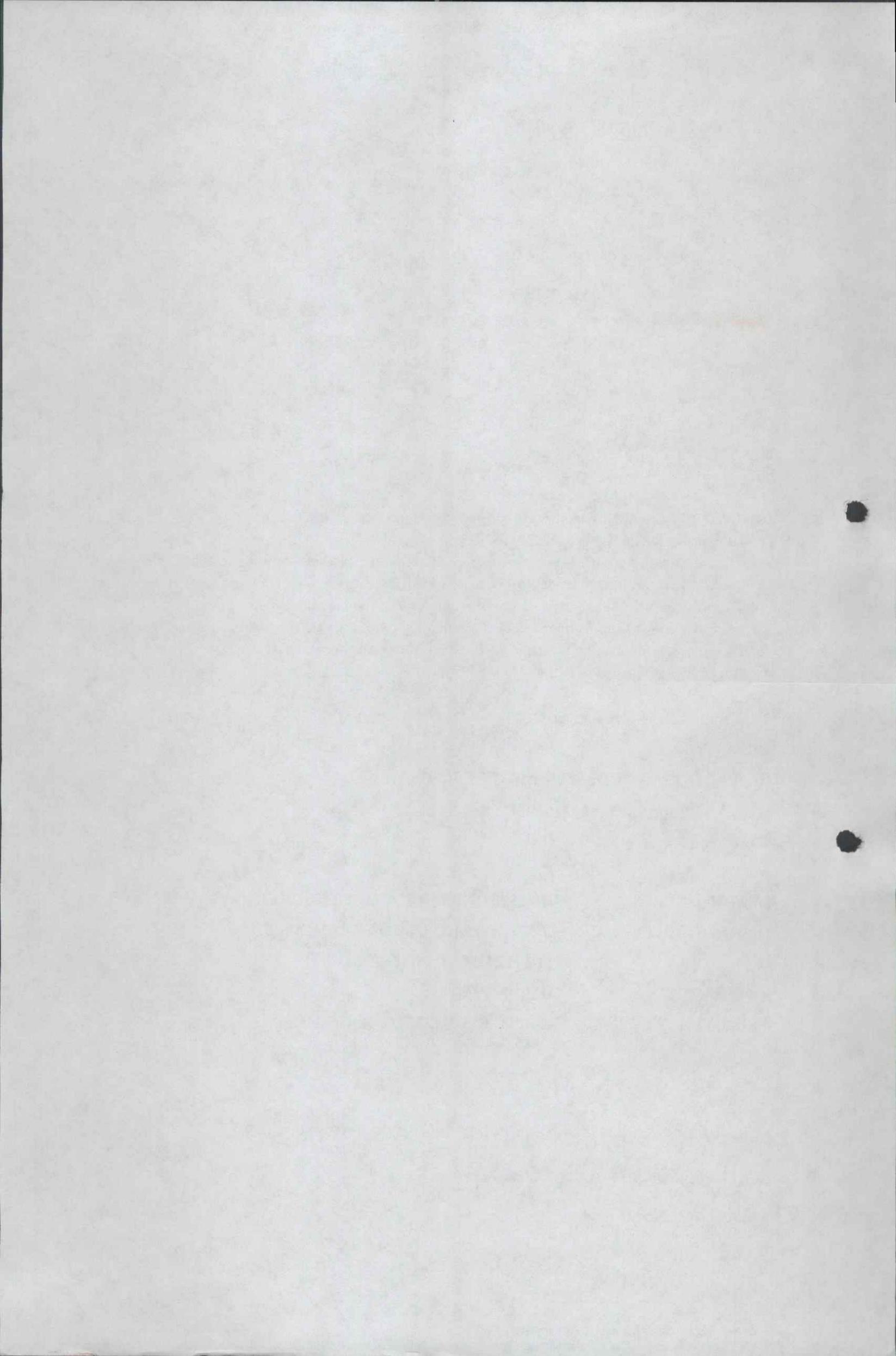
DEMANDANTES: INVERSIONES JR S.A EN LIQUIDACION**DEMANDADOS: ADRIANA MARIA ROA QUIÑONES****ROA HOUSE DESING S.A.S****RADICADO: 2019-00254****ASUNTO: SOLICITUD DE COPIA DE MEMORIAL**

Señor Juez:

Adjunto memorial relacionado con el asunto de la referencia.

GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

Apoderado de parte demandante



358

REPUBLICA DE COLOMBIA

Fecha : 21/02/2021
(dd/mm/aaaa)



RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

REPORTE GENERAL POR PROCESO

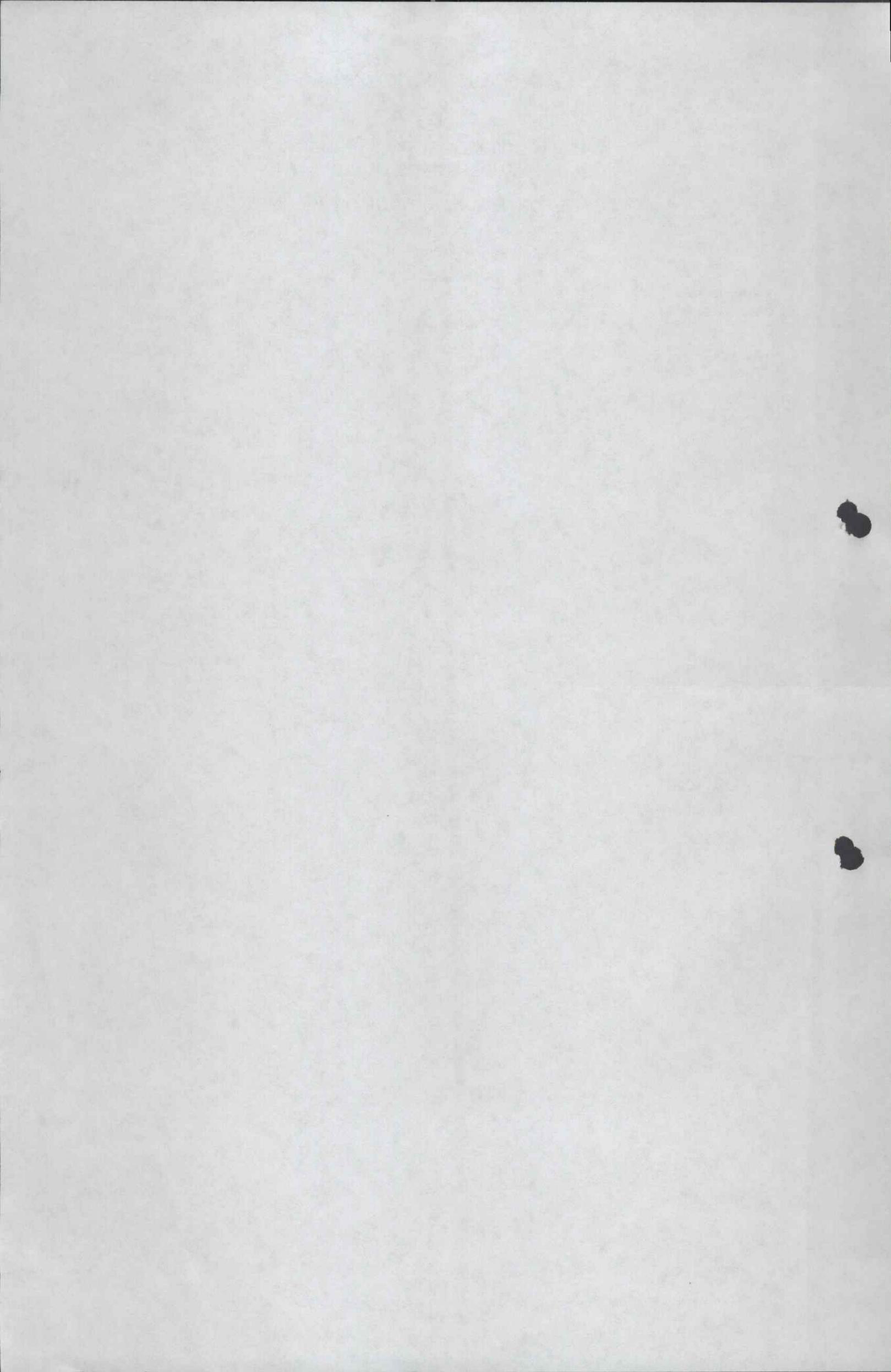
RADICADO No. 11001310302820190025400

CIRCUITO Civil 028 BOGOTA

TOTAL REPORTE :

CANTIDAD: 0

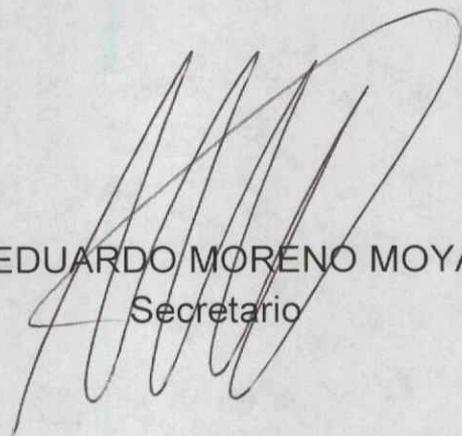
VALOR:



INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00254

22 de febrero de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez, con tres escritos y anexos de apelación en tiempo. Informo que para el presente proceso no se encuentran consignados títulos judiciales. Sírvase proveer.



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

360

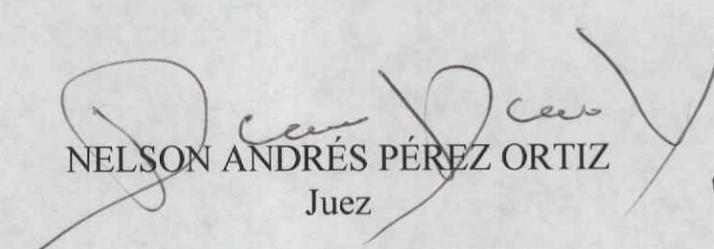
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 7 MAR 2021

REF: 2019-00254

Se niega la concesión del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada en este asunto, por cuanto no dio cumplimiento a lo ordenado en el artículo 384 numeral 4° inciso 3° del Código General del Proceso.

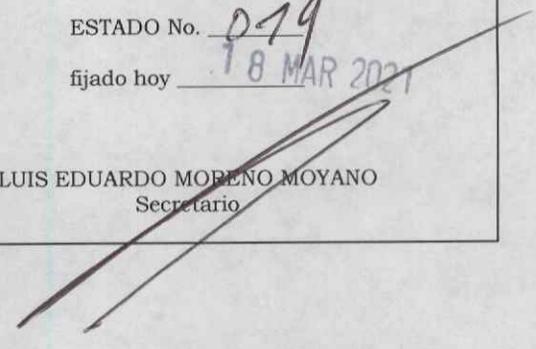
NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO No. 079
fijado hoy 18 MAR 2021

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
ABOGADO

361
Carrera 7 No. 74-56 Of. 903
Tels: (57-1) 313 1776 Fax: 313 1764
Celular: 310 698 9625
E-mail: miabogado@supercabletv.net.co
miabogado123@gmail.com
BOGOTÁ - COLOMBIA

Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Despacho.

Ref.: PROCESO DE RESTITUCION
DEMANDANTE: INVERSIONES JR
DEMANDADOS: ROA HOUSE DESING S.A.S. y ADRIANA ROA QUIÑONEZ

EXPEDIENTE No. 2019-254

Asunto: Presentación recurso de QUEJA

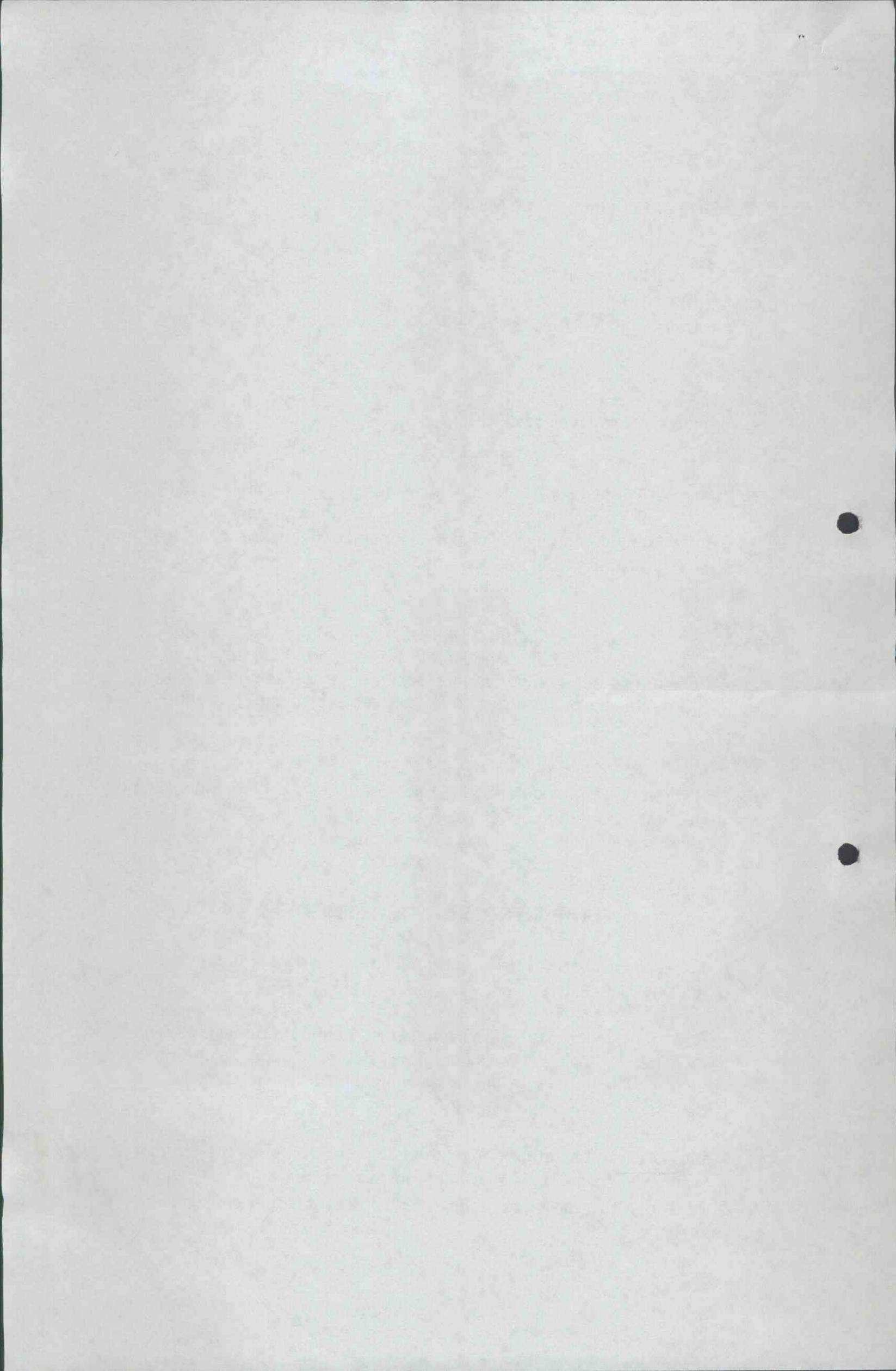
Yo, JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA, abogado en ejercicio, titular de la T.P. No. 27.361 expedida por el C. S. de la J., identificado con la C.C. No. 79.141.446, obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada dentro del proceso, dentro del proceso indicado en el epígrafe, respetuosamente, le manifiesto que:

PRIMERO: interpongo EL RECURSO DE QUEJA en contra del proveído de fecha 17 de marzo de 2021, notificado por estado el 18 de marzo de 2021, por medio del cual se niega el recurso de apelación presentado contra la sentencia dictada dentro del presente proceso, de fecha 12 de febrero de 2019.

SEGUNDO: De conformidad con lo indicado en el artículo 353 del C.G.P., interpongo el recurso de queja en subsidio del de reposición contra el auto que denegó el recurso de apelación, presentado en contra de la sentencia dictada, notificada por estado el pasado 15 de febrero de 2021.

FUNDAMENTOS DE LOS RECURSOS:

1. Me encuentro dentro de la oportunidad procesal para interponer EL RECURSO DE QUEJA.
2. En el auto de fecha 17 de marzo de 2021, notificado por estado el 18 de marzo de 2021, se indica que se niega el recurso, por cuanto no se dio cumplimiento a lo ordenado en el artículo 384 numeral 4° inciso 3° del Código General del Proceso.
3. Con la contestación de la demanda se presentaron los tres últimos recibos de pago, consignaciones que se efectuaron en el Banco Agrario y que son plena prueba dentro del proceso, para todos los



efectos legales, consignaciones que se efectuaron a nombre de JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA, por ser el arrendador del local.

- 4. Su despacho, mediante proveído de fecha 5 de noviembre de 2020, notificada por estado el día 6 de noviembre, ya se había pronunciado al respecto y en el citado proveído indico:

“En cuanto a la solicitud de no oír a la parte demandada, éste nuevamente a lo dispuesto sobre el particular en auto del 20 de enero de 2020 (fl.217).

- 5. Constituyen actos contra el ordenamiento superior y violación de las garantías judiciales, como lo es el del debido proceso, todo mecanismo procesal que impida ejercer el derecho a la defensa, todo aquello que evite, limite o confunda a una persona para ejercer en debida forma sus derechos dentro de una causa judicial o administrativa, como en el presente caso, cuando reitero su despacho ya se ha pronunciado.

- 6. La Corte Constitucional ha señalado reiteradamente que la finalidad tanto del derecho al debido proceso, como a la defensa sea **“la interdicción a la indefensión”**, pues la desprotección de las personas frente al reclamo de sus propios derechos, desconociendo la vigencia efectiva de los principios superiores que rigen los procesos, desconoce el derecho a la igualdad. La indefensión surge, en términos de esta Corte **“cuando se priva al ciudadano de la posibilidad de impetrar la protección judicial, de sus derechos, o la de realizar dentro de dicho proceso, las adecuadas pruebas, o cuando se le crea un obstáculo que dificulte la actividad probatoria, o cuando se le niega una justa legal facultad de que su negocio sea conocido en segunda instancia”**. (subrayo.). “Efectivamente, se produce una indefensión de las personas cuando se les coarta la posibilidad de acceder al aparato judicial o cuando se les dificulta realizar las actividades encaminadas a propiciar su defensa dentro de un proceso”.

- 7. En ninguna parte del proceso, reitero, está demostrado por la parte actora, la existencia de un contrato verbal, celebrado entre INVERSIONES JR S.A.S. y la sociedad ROA HOUSE DESING y ADRIANA ROA QUIÑONEZ., ni mucho menos, su alcance, términos y condiciones. El contrato firmado el 9 de mayo de 2007, se encuentra finiquitado, jamás se prorrogó, termino de mutuo acuerdo entre las partes. No está demostrado, por cuanto esta aseveración esta huérfana de cualquier sustento probatorio, que las condiciones del contrato que se firmó el día 9 de mayo de 2007, perduren y sean las mismas del contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre JUAN

DE DIOS RUEDA RUEDA y ADRIANA ROA QUIÑONEZ, en el año 2012, aceptar tal aseveración sin pruebas, es una conducta temeraria y perversa, reitero la misma no tiene soporte probatorio alguno.

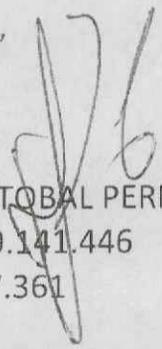
PETICIONES:

Por lo anteriormente expuesto, respetuosamente le solicito, se revoque el auto recurrido y en su lugar se dicte otro, en el que se indique que:

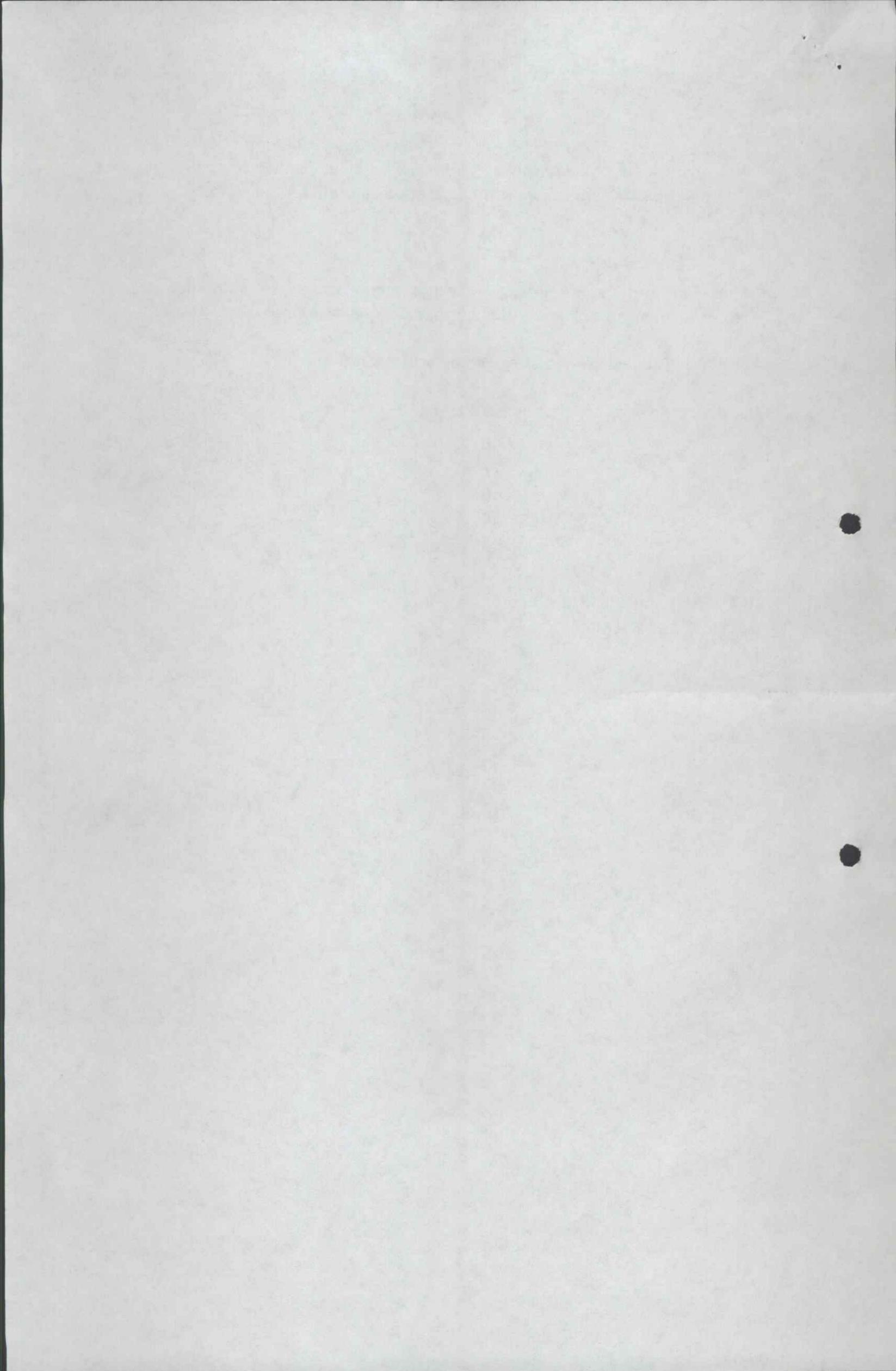
PRIMERO: Se concede el recurso de apelación presentado.

SEGUNDO: Se revoque el proveído dictado.

Señor juez,



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
C.C. No. 79.141.446
T.P. No. 27.361



364

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Enviado el: viernes, 19 de marzo de 2021 9:17 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Fwd: recurso de queja 2019-2054.pdf
Datos adjuntos: recurso de queja 2019-2054.pdf

Respetados señores:

1. Les adjunto el recurso de queja, para que se tramite bajo el expediente distinguido con el radicado No., 2019-254.
2. Les solicito atentamente, se sirvan acusar recibo del presente correo.

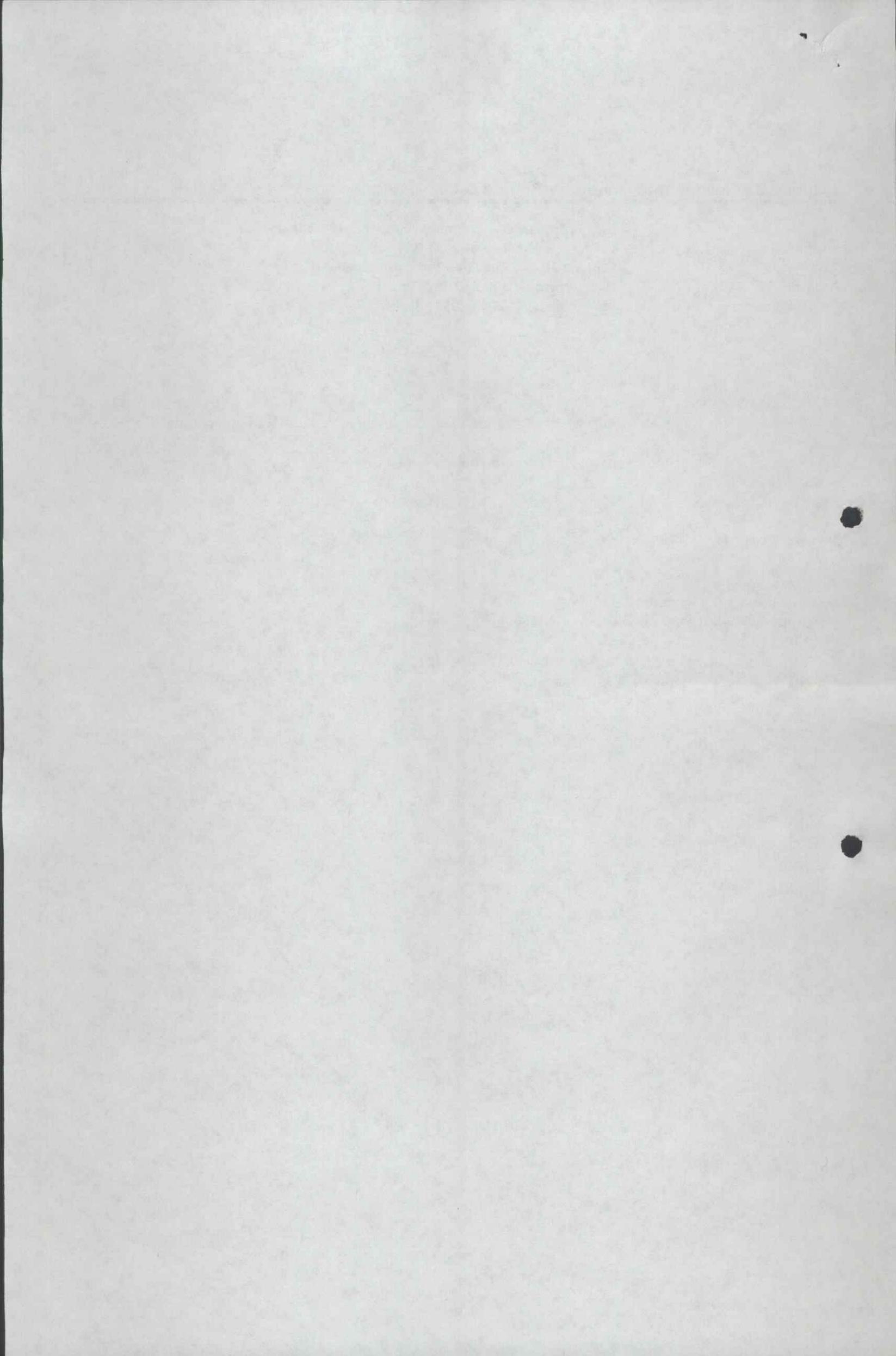
Atentamente,

JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA

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

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Date: jue, 18 mar 2021 a las 17:40
Subject: recurso de queja 2019-2054.pdf
To: miabogado123@gmail.com <miabogado123@gmail.com>

Enviado desde mi iPhone

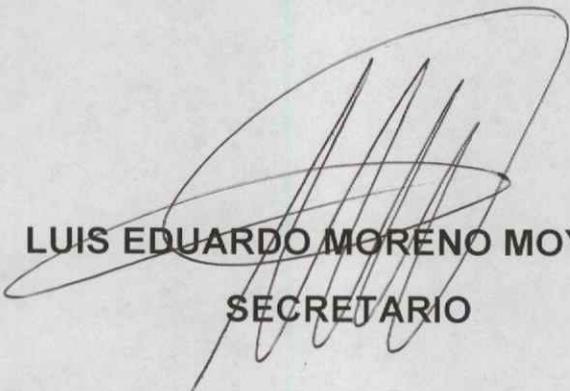


CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2019-00254 (Recurso de QUEJA EN SUBSIDIO DEL DE REPOSICIÓN folio 361 a folio 364 (cuaderno 1))

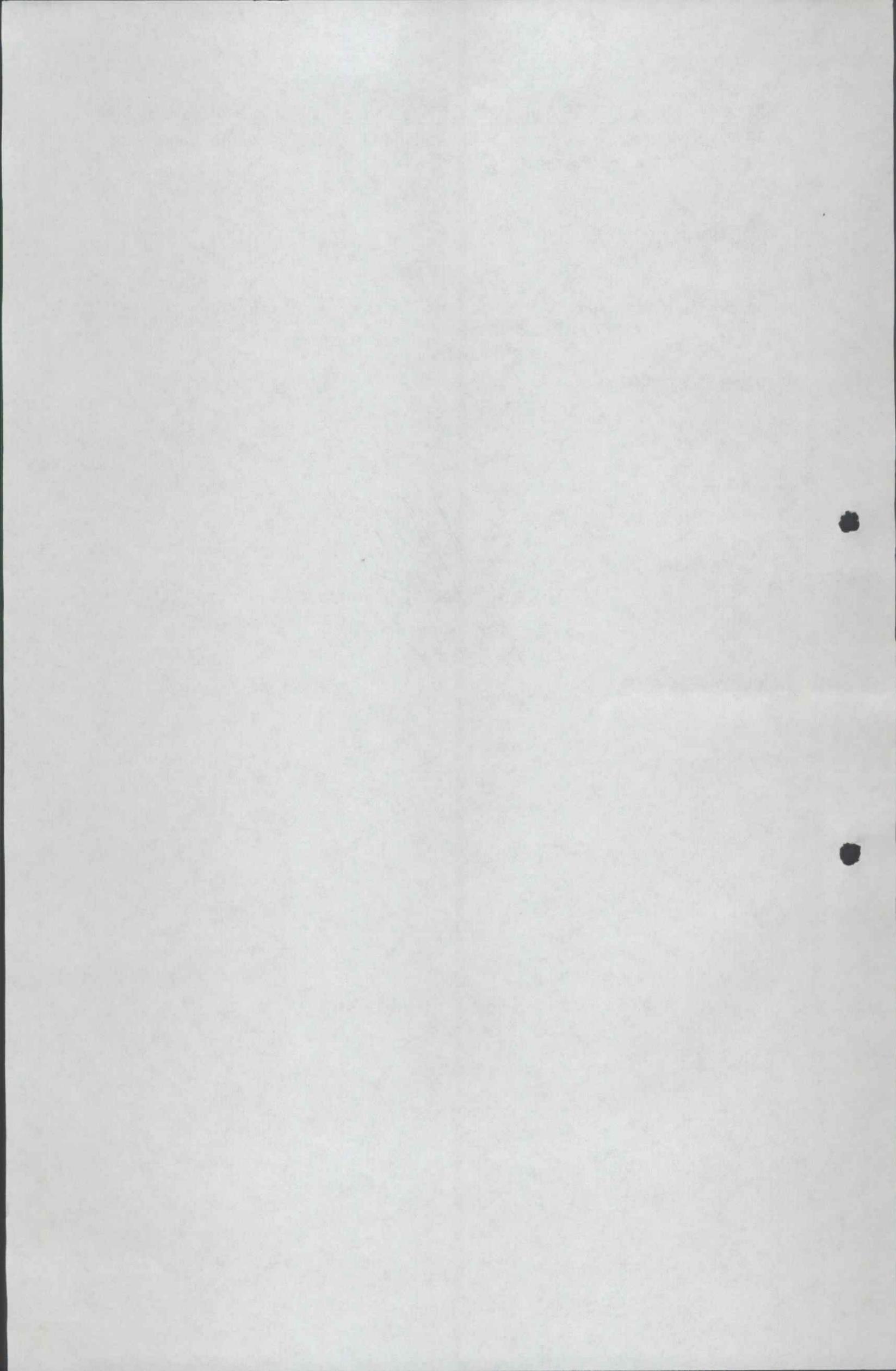
FECHA FIJACION: 25 DE MARZO DE 2021

EMPIEZA TÉRMINO: 26 DE MARZO DE 2021

VENCE TÉRMINO: 6 DE ABRIL DE 2021



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SECRETARIO



Medellín, 6 de abril de 2021

Señor

JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

DEMANDANTE: INVERSIONES JR S.A EN LIQUIDACION
DEMANDADOS: ADRIANA MARIA ROA QUIÑONES
ROA HOUSE DESING S.A.S
RADICADO: 11001310302820190025400
ASUNTO: DESCORRE DEL RECURSO DE QUEJA, "EN SUBSIDIO DEL DE REPOSICIÓN"

Respetado Señor Juez

En mi calidad de apoderado judicial de la sociedad INVERSIONES JR. S.A y estando dentro de la oportunidad procesal correspondiente, descorro, en los siguientes términos, el traslado de la referencia presentando por el apoderado de la parte demandada

1. Primigeniamente, por Auto del 18-03-2021, el Despacho negó la concesión del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de primera instancia, por cuanto no dio cumplimiento a lo ordenado en el artículo 384, numeral 4, inciso 3 del Código General del Proceso.

El día 19 de marzo de 2021, el apoderado de la parte accionada interpuso, según lo manifiesta en su escrito, "Recurso de queja", con el fin de que le sea concedido el recurso de apelación presentado y se revoque el proveído que lo niega.

Dentro de las razones con las cuales fundamenta el recurso, el apoderado de los demandados manifiesta en el numeral 3 de su escrito:

"Con la contestación de la demanda se presentaron los tres últimos recibos de pago, consignaciones que se efectuaron en el Banco Agrario y que son plena prueba dentro del

proceso, para todos los efectos legales, consignaciones que se efectuaron a nombre de JUAN DE DIOS RUEDA RUEDA, por ser el arrendador del local”.

Y a renglón seguido en el numeral 4 indica:

“Su despacho, mediante proveído de fecha 5 de noviembre de 2020, notificada por estado el día 6 de noviembre, ya se había pronunciado al respecto y en el citado proveído indicó:

En cuanto a la solicitud de no oír a la parte demandada, esté nuevamente a lo dispuesto sobre el particular en auto del 20 de enero de 2020 (fl.217).”

2. Atañe advertir que el citado apoderado omite el acatamiento del **DEBIDO PROCESO** en el **RECURSO DE QUEJA** que enarbola, por no haber interpuesto, previamente, el recurso de reposición, como lo exige expresamente el artículo 353 del CGP.

Obsérvese que tanto en el asunto referenciado como en la primera manifestación que hace dentro de su escrito, se refiere al RECURSO QUEJA.

La anterior actuación no se sana afirmando en su segunda manifestación:

“SEGUNDO: De conformidad con lo indicado en el artículo 353 del C.G.P, interpongo el recurso de queja en subsidio del de reposición contra el auto que denegó el recurso de apelación, presentado en contra de la sentencia dictada, notificada por estado el pasado 15 de febrero de 2021”, pues en realidad no presentó recurso alguno de reposición, sino que propuso directamente el recurso de queja.

El propósito del legislador del 2012 es que el a quo tenga la oportunidad de revisar su actuación, antes de que el Tribunal Superior deba ocuparse del recurso de queja.

Las normas procesales son de orden público y de imperativo cumplimiento.

3. La razón por la cual el despacho niega la concesión del recurso de apelación, se circunscribe a lo dispuesto en el numeral 4, inciso 3, del artículo 384 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

"4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo..."

Lo anterior infiere que el demandado para ser oído en el proceso de restitución, no solo debe aportar la prueba que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total lo adeudado por cánones de arrendamiento y costos de administración o, en su defecto, acredite los recibos de pago expedidos por el arrendador y la paz y salvo de la administración o la prueba de su consignación en depósitos judiciales, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, sino que también debe consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

De allí, que cuando el demandado indica que *con la contestación de la demanda se presentaron los tres últimos recibos de pago, consignaciones que se efectuaron en el Banco Agrario*, como argumento para que le sea concedido el recurso, incurre en un error inaceptable y omite la lectura completa de la norma, que le impone, para ser oído, no solamente el pago de los cánones exigidos correspondientes a los tres últimos períodos, sino también pagar los cánones que se causen durante el proceso y en ambas instancias, por lo que el a quo, con respaldo en el artículo 384 del CGP, negó la procedencia del recurso de apelación, pues no obra dentro del proceso, prueba o constancia de que la parte accionada, después de que el Despacho decidió inicialmente oírla, que acredite que haya consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones causados durante el proceso.

Consta en el expediente tres títulos judiciales a nombre de herederos del Señor JUAN DE DIOS RUEDA, ya fallecido..., quien no ostentaba la calidad de arrendador, ni era el propietario del bien, ni tenía poder para su administración, por valor de \$15.000.000 (acreditación de pago de tres cánones de arrendamiento de \$5.000.000, cada uno, deliberadamente fijados por los demandados), suma que por demás es ostensiblemente inferior a la requerida para saldar lo adeudado y para ser escuchados dentro del proceso, máxime cuando reconocieron, en sede arbitral, y así obra en la sentencia, un pago de renta en enero o febrero de 2017 por \$10.504.202, conforme el último recibo de facturación expedido.

Lo que hicieron, abusando del derecho (artículo 95 de la Carta Política), fue aparentar el presunto cumplimiento de los 3 cánones de arrendamiento, autorizado por el segundo inciso del numeral 4 del artículo 384 del CGP, haciendo 3 pagos de \$5.000.000 cada uno, a nombre de la sucesión de Juan De Dios Rueda y no a órdenes del Juzgado como corresponde, dando por sentado que sus frágiles propósitos de desconocer a INVERSIONES JR S.A como arrendadora saldrán adelante, no obstante las contundentes pruebas aportadas por la parte actora y además, reduciendo a su arbitrio, el valor mensual de los cánones de arrendamiento y, lo que aún es más grave, incumpliendo totalmente con lo ordenado en el inciso tercero del mismo numeral 4 del artículo 384 CGP, en materia de pago de cánones de arrendamiento y de costo de administración que ya reporta varios meses vencidos.

Basta decir que los demandados ya adeudan cánones de arrendamiento por más de **\$650.000.000** e increíblemente, siguen litigando sin fundamento legal alguno y a sabiendas que alegan hechos contrarios a la realidad e inclusive atribuyéndole a este apoderado y a la parte que represento supuestas faltas a la verdad, absolutamente injuriosas e infundadas, que no son más que sofismas de distracción e inversión de las conductas por él desplegadas y que merecen todo el reproche.

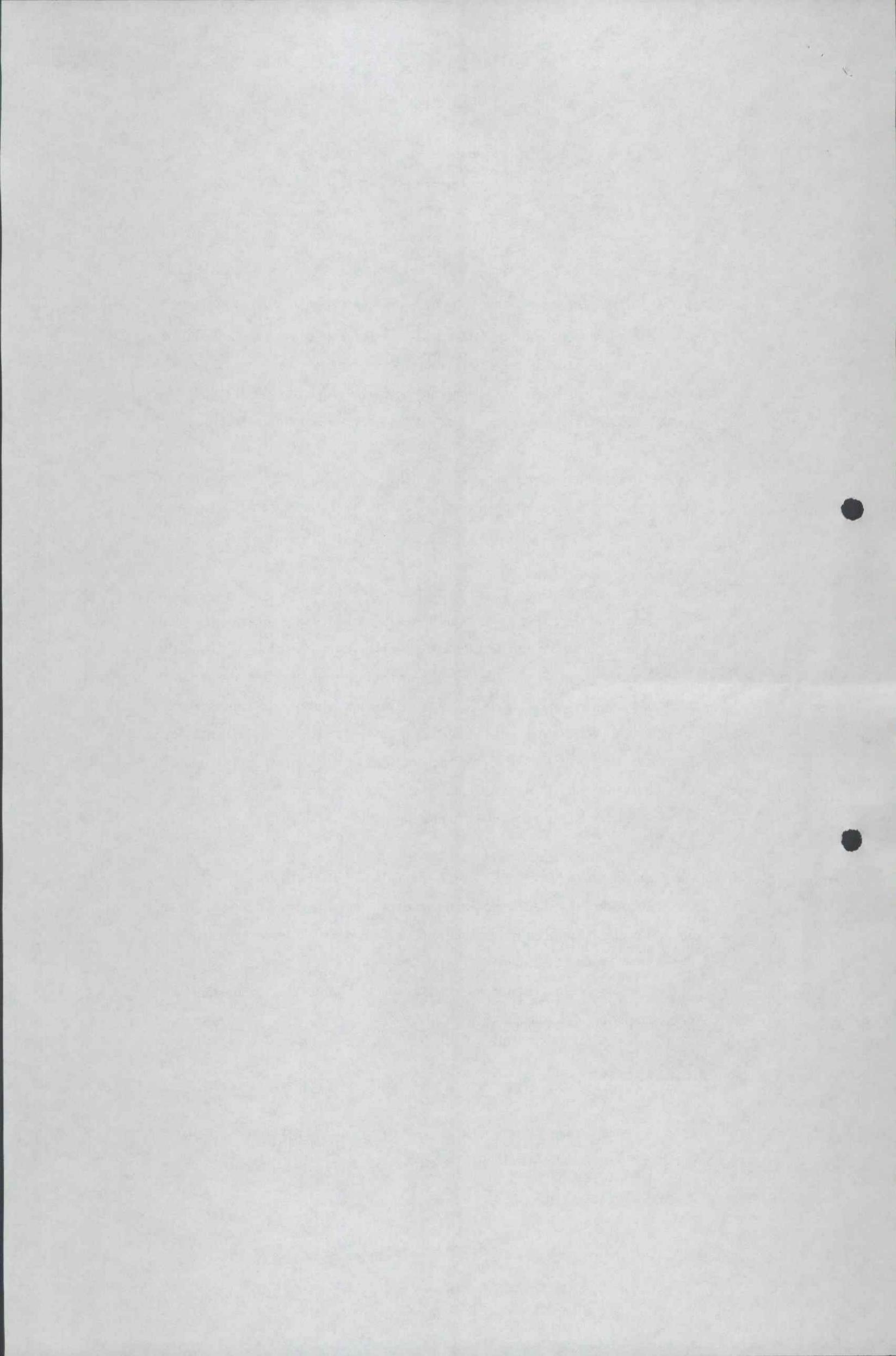
Y no solamente incumplen el pago de cánones de arrendamiento, sino que también no pagan desde hace varios meses los costos de administración del Centro Comercial.

Respecto del pronunciamiento del despacho en auto de enero de 2020, se resalta que el control de legalidad de las actuaciones del proceso, se realiza durante todo su desarrollo, por lo que si en un principio aprobó la posibilidad de ser oídos dentro del proceso, en una posición flexible y garantista pero no ajustada a la realidad fáctica y a las previsiones normativas, nada impide que en pronunciamientos futuros se hagan los correctivos a que haya lugar, máxime cuando los demandados, evidentemente, han tenido comportamientos descomunamente morosos, sino abusivos y de mala fe, pretendiendo estructurar un contrato verbal...con una persona fallecida..., sin soporte fáctico ni legal alguno.

4. Conclusivamente, el RECURSO DE QUEJA es violatorio del DEBIDO PROCESO (artículo 29 CP y artículo 353 del CGP) y los argumentos presentados por los demandados en su interposición, carecen de piso jurídico alguno y no tienen la capacidad de subvertir lo dispuesto por nuestra Constitución y por el artículo 384 CGP y obedecen a una estrategia para dilatar la RESTITUCIÓN del inmueble, no obstante, la contundente prueba aportada y practicada.

RESPECTUOSA PETICION

Por lo anterior, le solicito ordenar la reproducción de las piezas procesales necesarias y hacer la correspondiente remisión al Superior.



371



Con la mayor consideración,

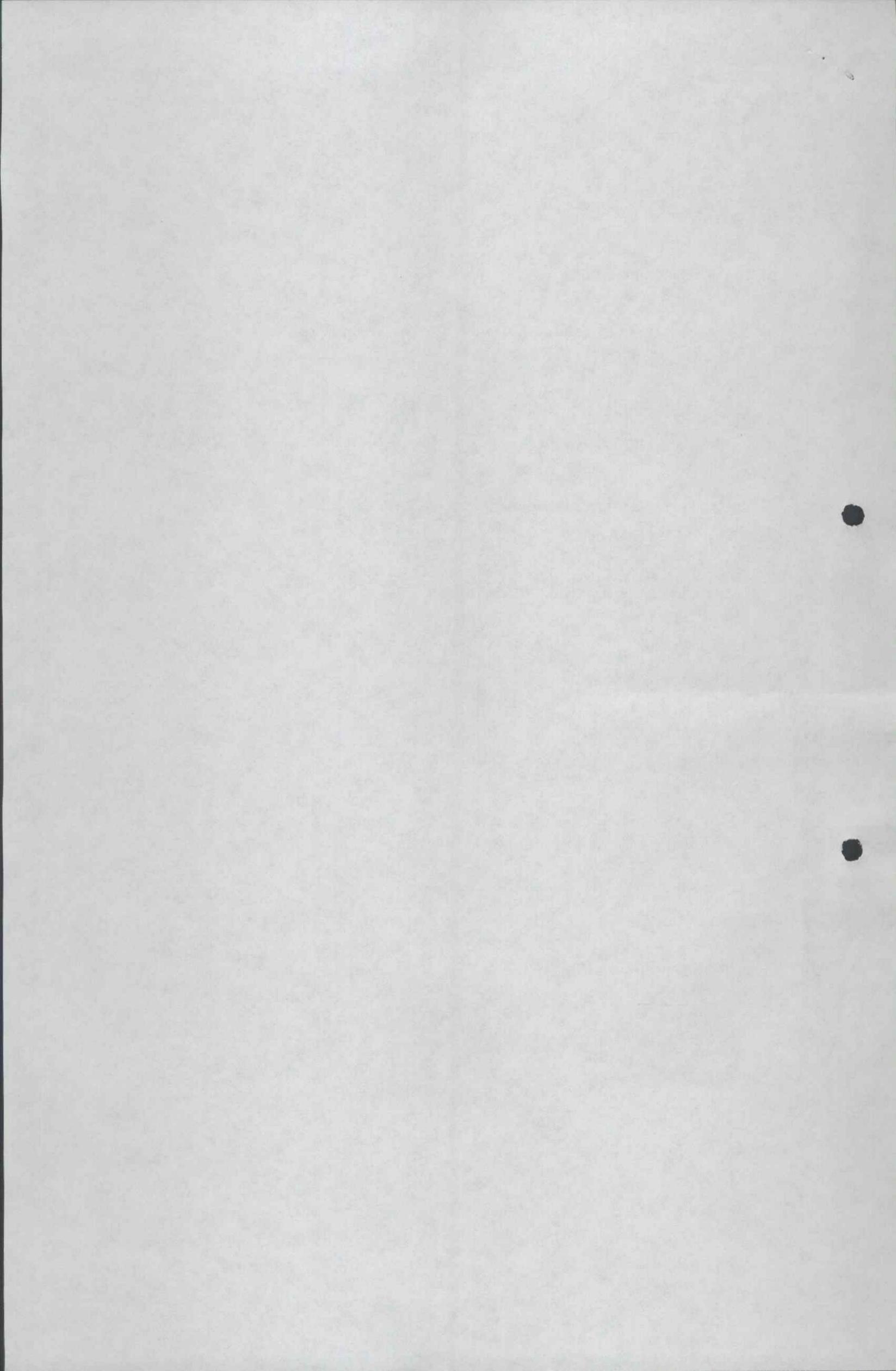
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, positioned above the typed name.

GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

C.C. 8.315.498 de Medellín

T.P. 48.477 del C. S. J.

Apoderado especial de INVERSIONES JR S.A



3+2

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: GUILLERMO CARMONA <guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co>
Enviado el: martes, 06 de abril de 2021 11:23 a. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: enid.gomez@carmonaabogados.com.co; milena.diaz@carmonaabogados.com.co;
dana.murillo@carmonaabogados.com.co
Asunto: INVERSIONES JR S.A VS ADRIANA MARIA ROA Y ROA HOUSE DESING S.A.S
.DESCORRE DEL RECURSO DE QUEJA, "EN SUBSIDIO DEL DE REPOSICIÓN"
Datos adjuntos: DESCORRE DEL RECURSO DE QUEJA.pdf
Importancia: Alta

Medellín, 6 de abril de 2021

Señor

JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

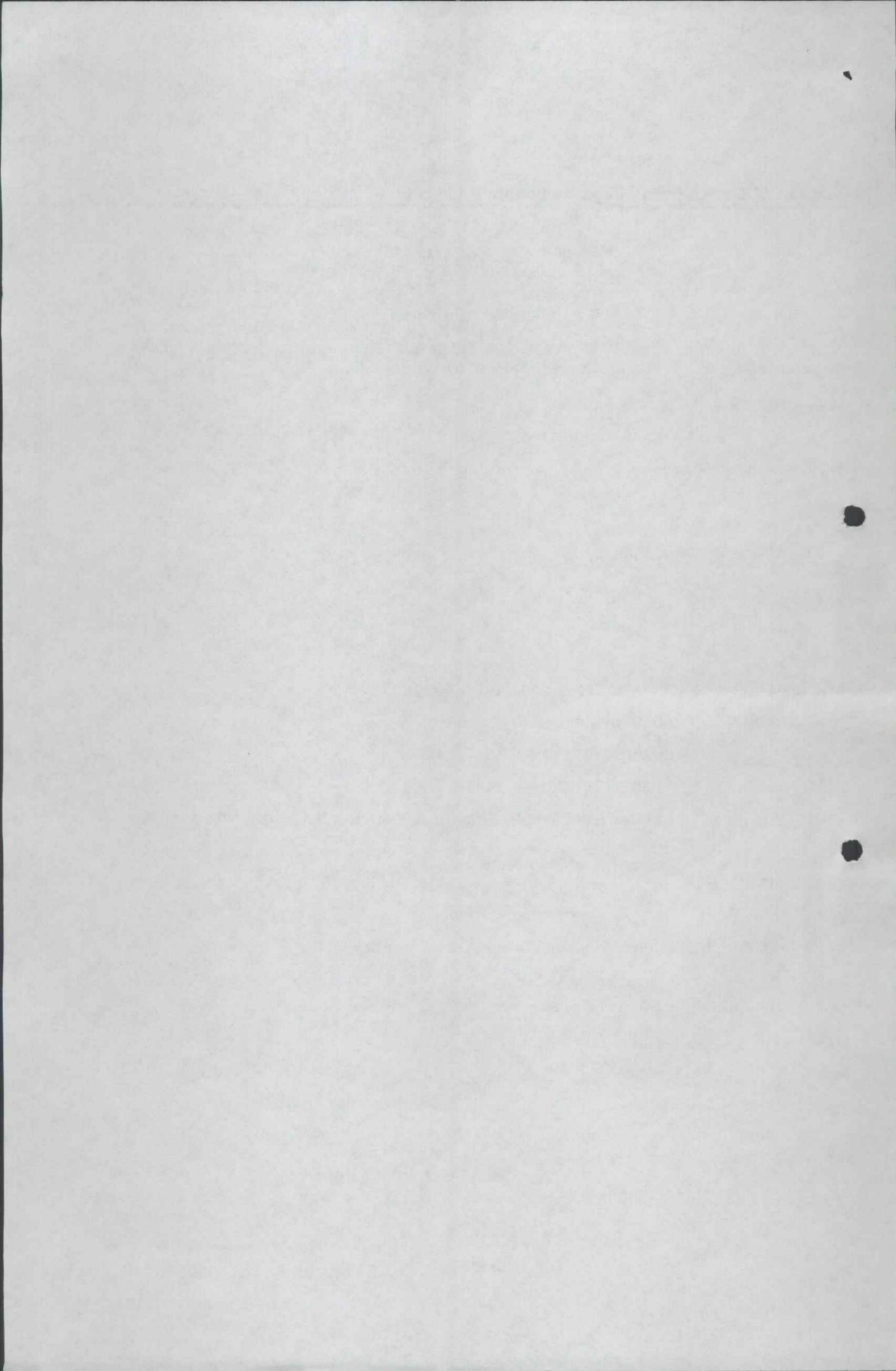
DEMANDANTE: INVERSIONES JR S.A EN LIQUIDACION
DEMANDADOS: ADRIANA MARIA ROA QUIÑONES
ROA HOUSE DESING S.A.S
RADICADO: 11001310302820190025400
ASUNTO: DESCORRE DEL RECURSO DE QUEJA, "EN SUBSIDIO DEL DE REPOSICIÓN"

Respetado Señor Juez:

Descorro el traslado de la referencia, en los términos del archivo adjunto.

GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

Apoderado de la parte demandante



3+3



GUILLERMO EDUARDO CARMONA MOLANO

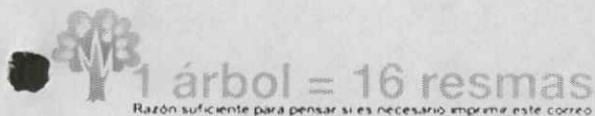
Director

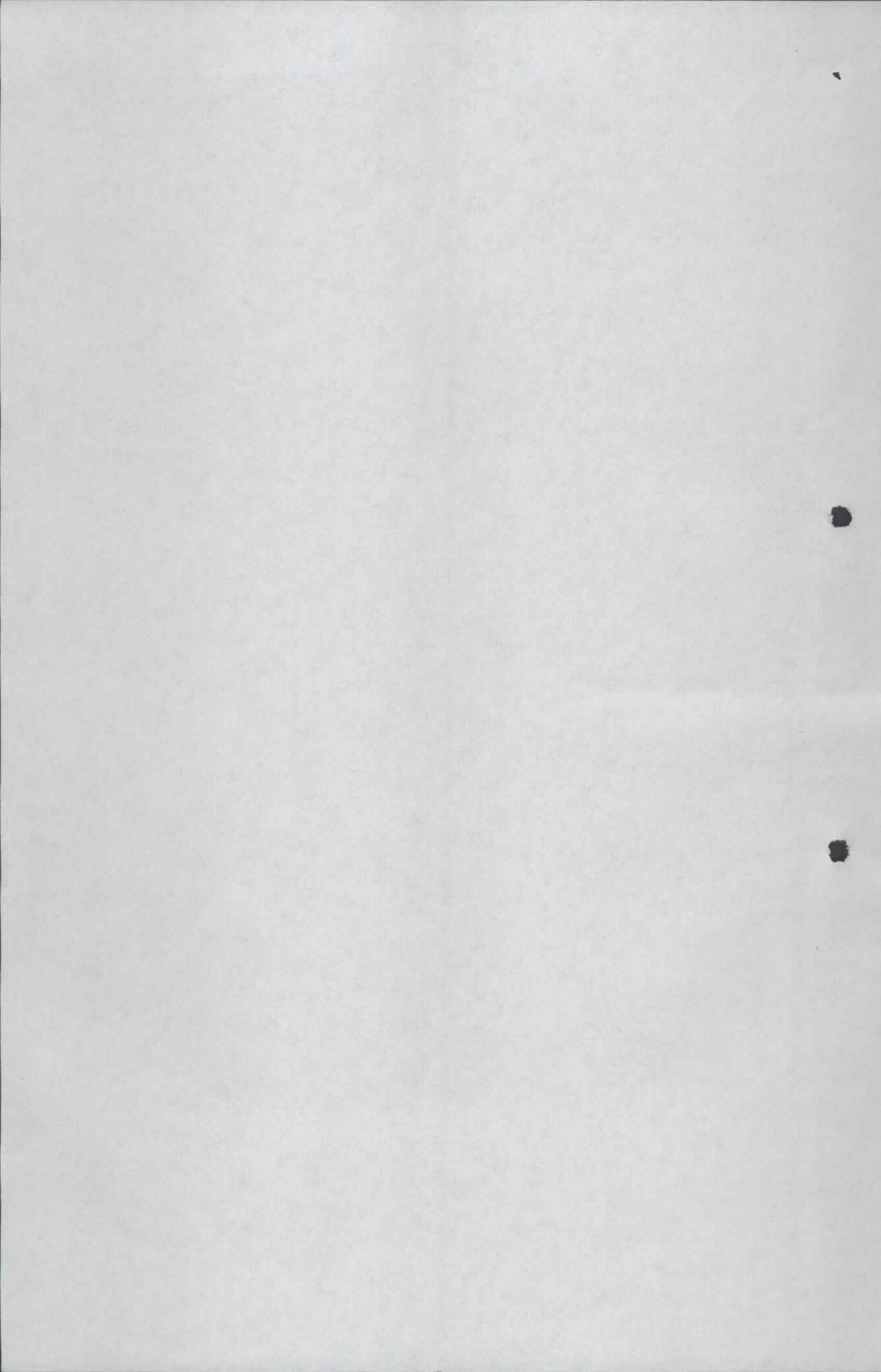


SCAN ME

Consultoría integral: legal, fiscal, empresarial, estratégica, riesgos.
Planeación: personal, familiar, sucesoral, empresarial y patrimonial.
Empresas de Familia, Protocolos de Familia, Acuerdos de Accionistas.
Sociedades, contratos, fusiones y adquisiciones, proyectos, estudios.
Solución de conflictos familiares, empresariales y extrajudiciales.
Insolvencia de empresas y personas naturales, liquidaciones judiciales.
Conciliación, mediación, amigable composición, arbitraje y litigio judicial.

Calle 4 Nro. 17-115, Entrepinos, torre 3, 2305
Teléfonos: 229 8483
Celular 320 697 4571, 300 466 0169
guillermo.carmona@carmonaabogados.com.co
Medellín, Colombia





379

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00254

7 de abril de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez para resolver recurso de queja en subsidio de reposición, la parte demandante descorrió el traslado en tiempo. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned over the typed name and title.

375

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 15 ABR 2021

REF: 2019-00254

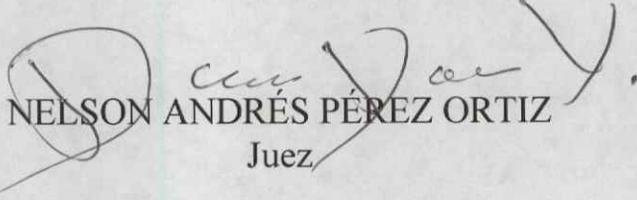
De conformidad con el Parágrafo único del artículo 318 del Código General del Proceso, se tramita el recurso obrante a folios 361 a 363 por las reglas del recurso de reposición y el subsidiario de queja.

Solicita la parte demandada que se revoque el auto de 17 de marzo de 2021, por medio del cual se negó la concesión del recurso de apelación interpuesto por la parte accionada contra la sentencia (fl. 360), con base en que mediante proveído del 6 de noviembre de 2020 el despacho dispuso inaplicar el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso.

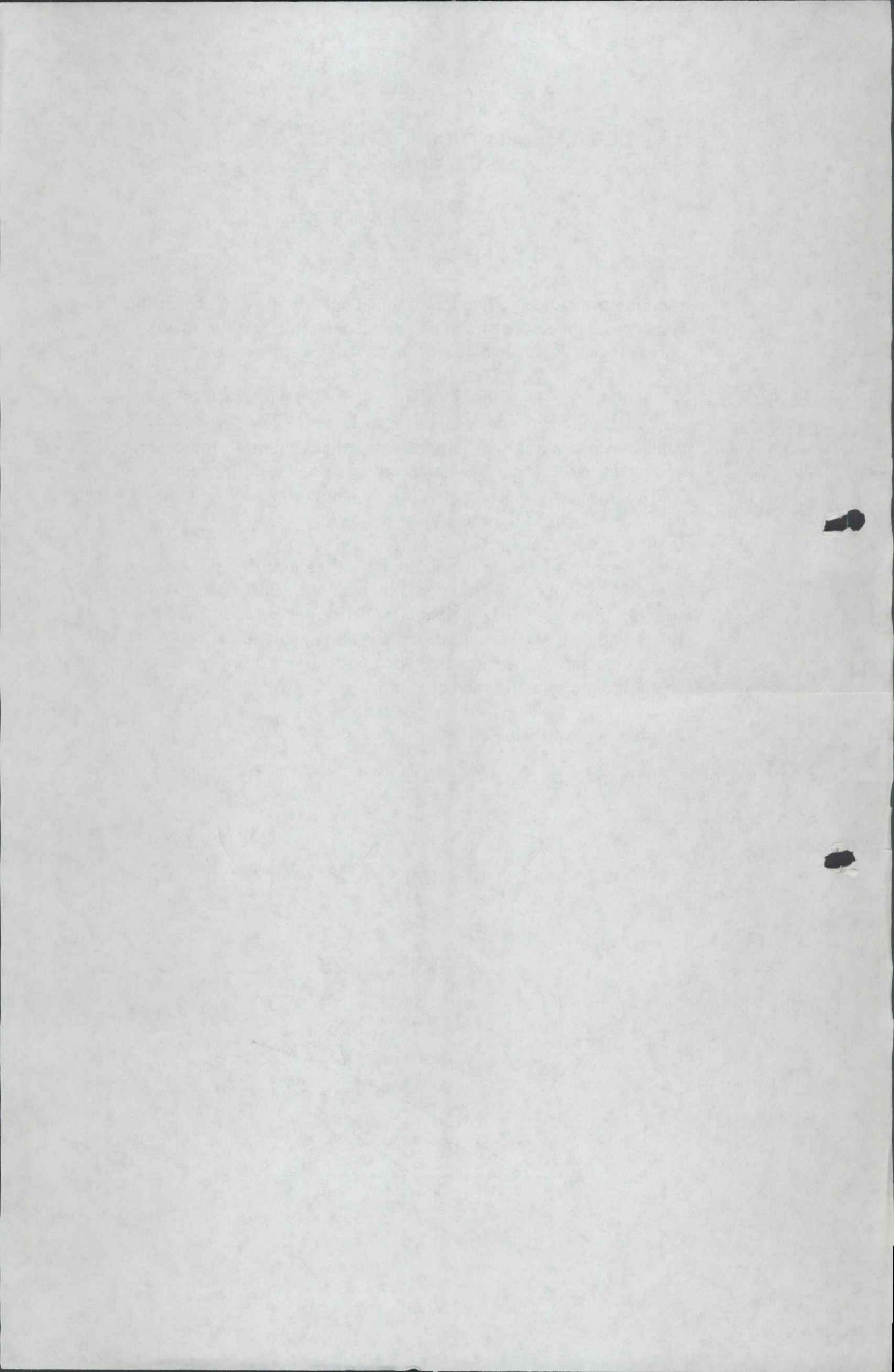
Siendo certeros los argumentos de la recurrente, por vía de reposición se revoca el auto de 17 de marzo de 2021 (fl. 360), y en su lugar, para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil, se concede en el efecto devolutivo el recurso de apelación, interpuesto oportunamente por la parte demandada, contra la sentencia proferida en este asunto.

Remítase el expediente virtual.

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA
La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO No. 026
fijado hoy 15 ABR 2021
LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
ABOGADO

Carrera 7 No. 74-56 Of. 903
Tels: (57-1) 313 1776 Fax: 313 1764
Celular: 310 698 9625
E-mail: miabogado@supercabletv.net.co
miabogado123@gmail.com
BOGOTÁ - COLOMBIA

376

Señor

JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Despacho.

Ref.: PROCESO DE RESTITUCION DE INVERSIONES JR S.A.S. (EN LIQUIDACIÓN) contra ADRIANA ROA y otra.

JUZGADO 28 CIVIL CTO.

73479 19-APR-'21 15:21

RADICADO 2019-254

Asunto ACLARACION

Como apoderado de la parte demandada, dentro del término de la ejecutoria del auto de fecha 15 de abril, notificado por estado el 16 de abril de 2021, por medio del cual se revocó, el auto de fecha 17 de marzo de 2021, respetosamente, le solicito de conformidad con lo establecido en el artículo 285 del C.G.P., se aclare el mismo, en lo que respecta a:

- La expedición de la copia del expediente en forma virtual.
- El pago de las expensas necesarias para la reproducción del expediente, en el término de cinco (5) días, so pena de ser declarado desierto el recurso. Indicar el valor a pagar.
- Indicar que despacho queda con el original del expediente.
- Indicar si procede la entrega del bien arrendado.

Los fundamentos que se tiene para solicitar la aclaración, son los siguientes:

1. En el proveído se indica en la parte final del mismo, se lee "Remítase el expediente virtual." Pero no indica a costa de quien.

2. El artículo 285 el C.G.P., indica;

“Artículo 285. Aclaración.-La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.

En las mismas circunstancias procederá la aclaración de auto. La aclaración procederá de oficio o a petición de parte formulada dentro del término de ejecutoria de la providencia.

La providencia que resuelva sobre la aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración.”

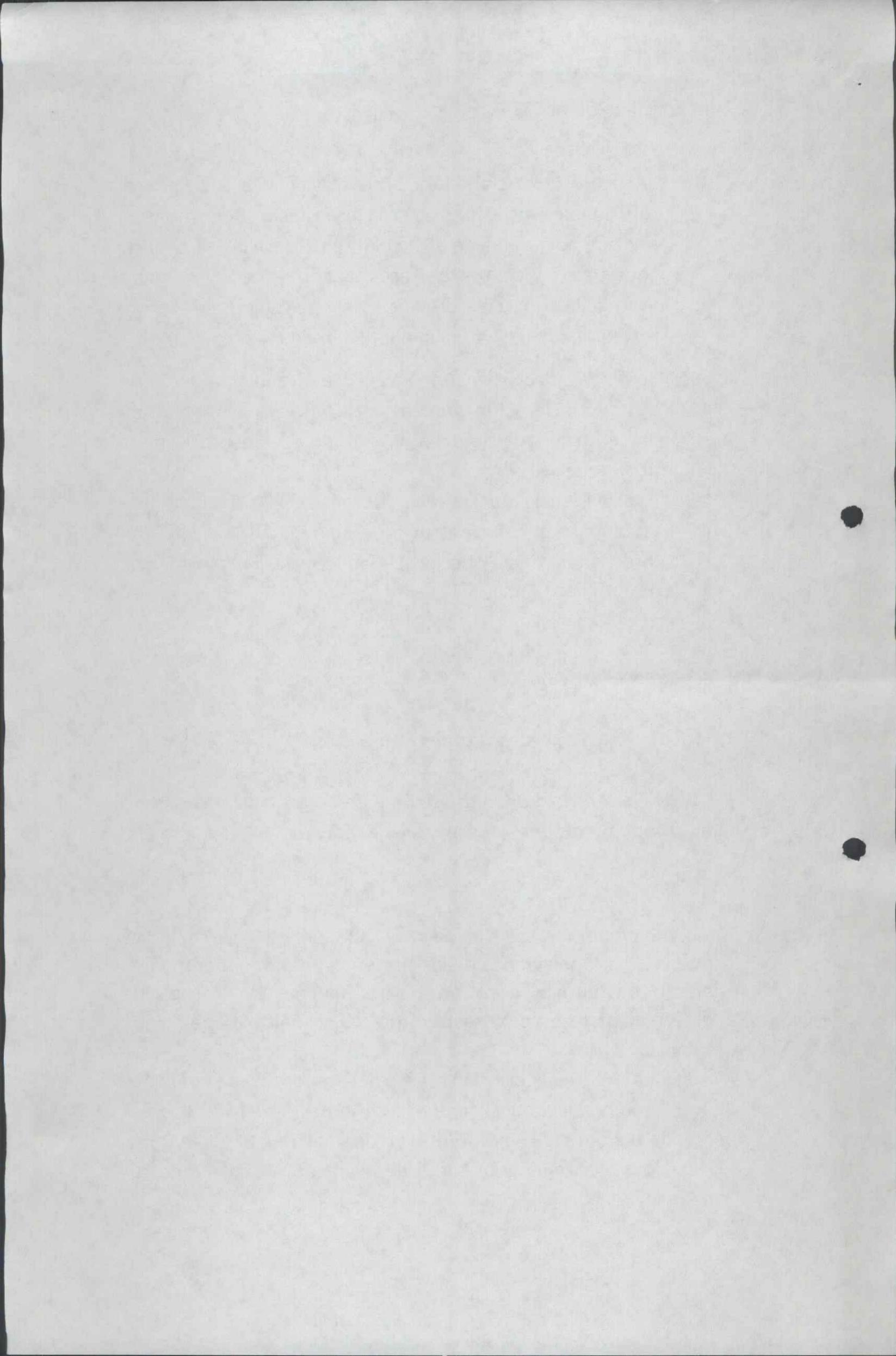
3. A su vez, el artículo 323 del C.G.P., indica que:

Efectos en los que se concede la apelación.

.....”**2. En el efecto devolutivo.** En este caso no se suspenderá el cumplimiento de la providencia apelada ni el curso del proceso.”

Y.....en el numeral 3 del artículo 323 del C.G.P., se indica que:.....”Las apelaciones de las sentencias se concederán en el efecto devolutivo, **pero no podrá hacerse la entrega de dineros u otros bienes, hasta tanto sea resuelta la apelación.**

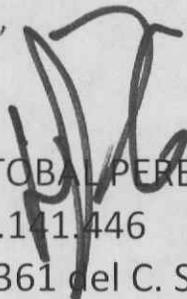
4. Adicionalmente, en el inciso quinto del numeral 3., se establece que “Aunque la apelación de la sentencia se tramite en el efecto devolutivo, se remitirá el original del expediente al superior y el cumplimiento del fallo se adelantará con las copias respectivas.



Como se puede observar, señor juez, por las razones expuestas, el auto debe ser aclarado, de manera tal que se dé cumplimiento a las disposiciones indicadas del C.G.P.

378

Señor JUEZ,



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA

C.C. No. 79.141.446

T.P. No. 27361 del C. S. de la J.

Handwritten scribble or signature in the upper right quadrant of the page.



379

INFORME SECRETARIAL.-

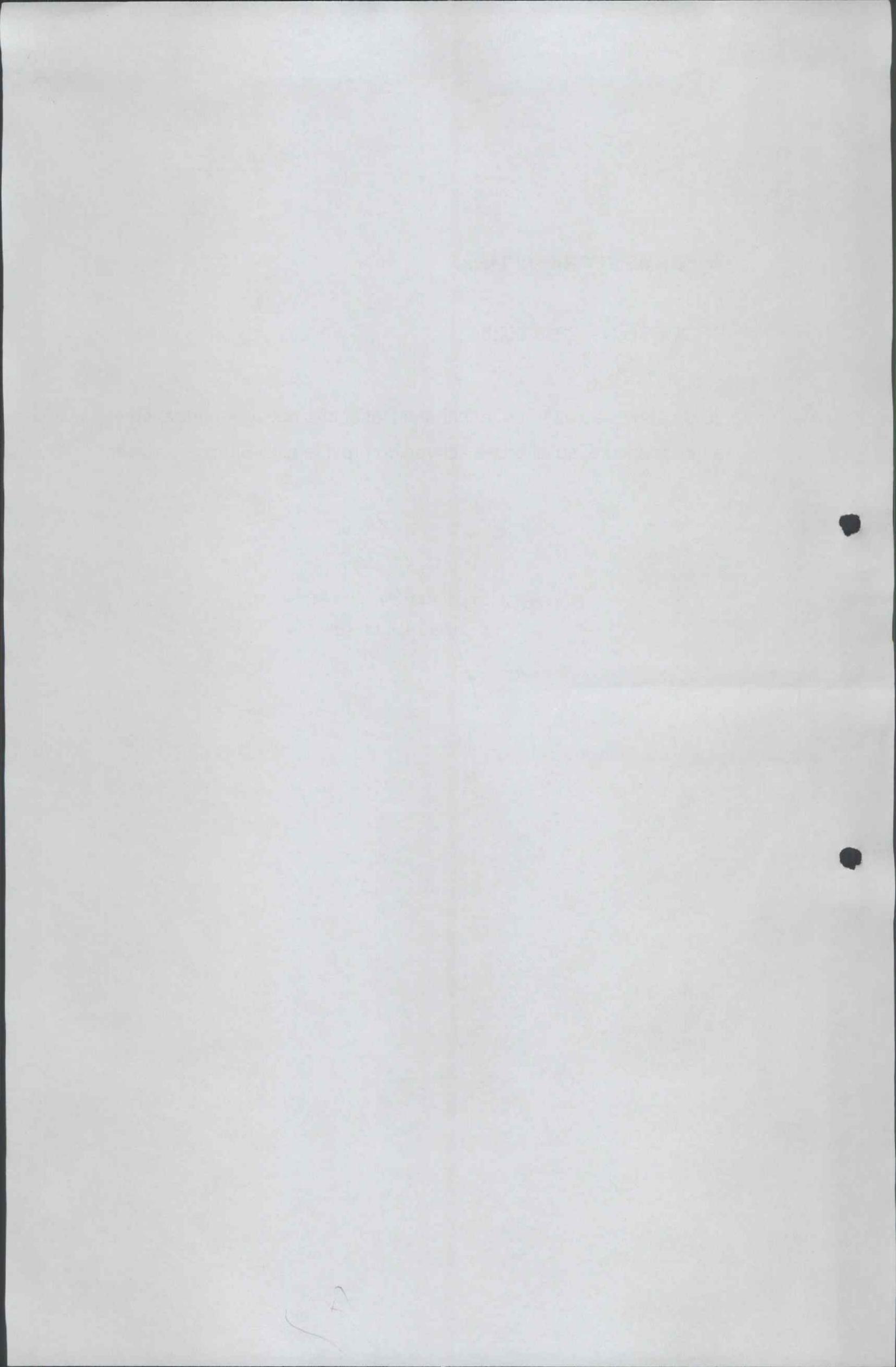
PROCESO No. 2019-00254

26 de abril de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con la anterior escrito, solicitud de aclaración providencia. Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



(2)



JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
ABOGADO

Carrera 7 No. 74-56 Of. 903
Tels: (57-1) 313 1776 Fax: 313 1764
Celular: 310 698 9625
E-mail: miabogado@supercabletv.net.co
miabogado123@gmail.com
BOGOTÁ - COLOMBIA

MSO

Señor

JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

JUZGADO 28 CIVIL CTO.

Despacho.

JUZGADO 28 CIVIL CTO.
73481 19-APR-21 15:22

Ref.: PROCESO DE RESTITUCION DE INVERSIONES ~~JUR S.A.S.~~ (EN LIQUIDACIÓN) contra ADRIANA ROA y otra.

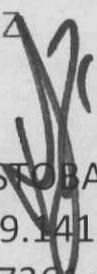
RADICADO 2019-254

Asunto: PRACTICA DE PRUEBAS (art.327 C.G.P.)

JUZGADO 28 CIVIL CTO.

Como apoderado de la parte demandada, dentro del término de la ejecutoria del auto de fecha 15 de abril, notificado por estado el 16 de abril de 2021, por medio del cual se revocó, el auto de fecha 17 de marzo de 2021, y se concedió el recurso de apelación. Respetuosamente, le solicito, de conformidad con lo establecido en el numeral 2, del artículo 327 del C.G.P., se decrete como prueba, la práctica de la declaración de la señora "**RUBBY ABUCHAIBE**", prueba testimonial que fue decretada dentro de la primera instancia, a quien se interrogaría sobre los hechos de la demanda y su contestación y no se practicó por cuanto la misma se encontraba en el exterior. Esta prueba se dejó de practicar sin culpa de la parte demandada, que la solicito con la contestación de la demanda y fue decretada por el señor Juez, en su debida oportunidad.

Señor JUEZ

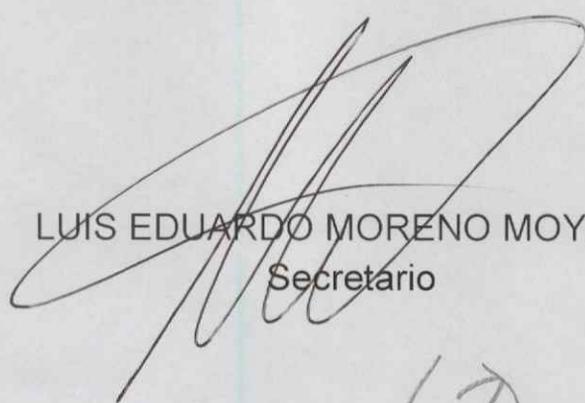

JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA
C.C. No. 79.141.446
T.P. No. 27361 del C. S. de la J.

381

INFORME SECRETARIAL.-

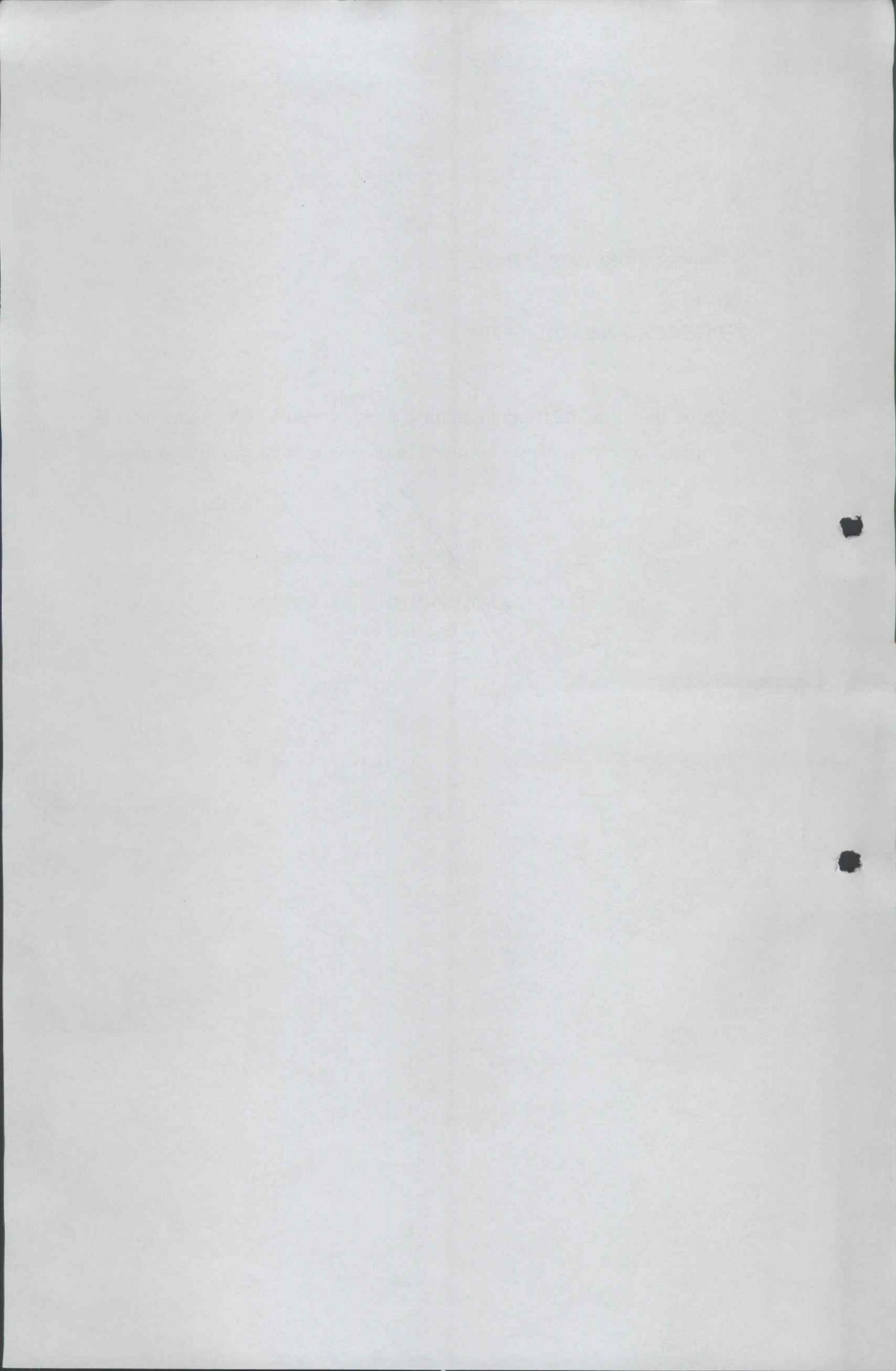
PROCESO No. 2019-00254

26 de abril de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez con la anterior escrito, solicitud de práctica de una prueba. Sírvase proveer.



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

LA



382

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 17 MAY 2021

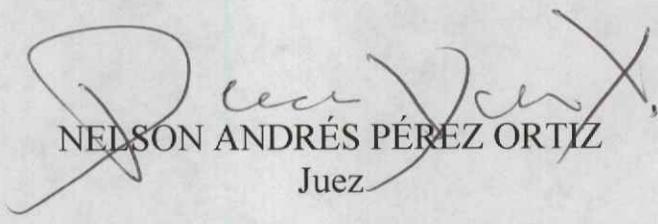
REF: 2019-00254

Se niega la solicitud de aclaración de auto solicitada por la parte demandada, por cuanto no contiene conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda.

No obstante lo anterior, se le pone de presente a la parte interesada que, como el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, maneja los expedientes en forma virtual, no procede el cobro de copias para el surtimiento de los recursos, además que aquí en primera instancia se tiene en cuenta el efecto en que se concede un recurso para determinar de acuerdo a lo establecido en la ley, la conservación de competencia.

Se rechaza de plano por improcedente, la solicitud de práctica de una prueba, por cuanto ya se dictó sentencia en el presente asunto.

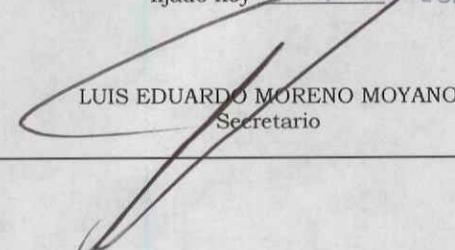
NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

La providencia anterior se notifica por anotación en el

ESTADO No. 035
fijado hoy 17 MAY 2021


LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

D
26-04
383

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Juan Cristobal Perez Cabrera <miabogado123@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 28 de abril de 2021 4:53 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: RADICADO 2019-254

Señor
Juez 28 Civil del Circuito
Despacho.

De la manera más respetuosa, le solicito se me envíe una copia digital del expediente No. 2019-254. (proceso de restitución de INVERSIONES JR S.A.S contra ADRIANA ROA y ROA HOUSE DESIGN S.A.S). La cual requiero con urgencia, para dar respuesta a la acción de tutela presentada por la sociedad INVERSIONES JR S.A., en su contra, tutela a la que fueron vinculadas, mis representadas ADRIANA ROA y SOCIEDAD ROA HOUSE DESIGN S.A.S., de la que hemos sido notificados, el día de hoy.

Señor juez,

JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA

384

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Enviado el: jueves, 29 de abril de 2021 2:49 p. m.
Para: Juan Cristobal Perez Cabrera
Asunto: RE: RADICADO 2019-254

BUENAS TARDES

PUEDE PASAR A SACAR LAS COPIAS SOLICITADAS EL DÍA DE MAÑANA 30 DE ABRIL DE 2021 A LAS OCHO DE LA MAÑANA.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SSECRETARIO J. 28 C.

De: Juan Cristobal Perez Cabrera [mailto:miabogado123@gmail.com]
Enviado el: miércoles, 28 de abril de 2021 4:53 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RADICADO 2019-254

Señor
Juez 28 Civil del Circuito
Despacho.

De la manera más respetuosa, le solicito se me envíe una copia digital del expediente No. 2019-254. (proceso de restitución de INVERSIONES JR S.A.S contra ADRIANA ROA y ROA HOUSE DESIGN S.A.S). La cual requiero con urgencia, para dar respuesta a la acción de tutela presentada por la sociedad INVERSIONES JR S.A., en su contra, tutela a la que fueron vinculadas, mis representadas ADRIANA ROA y SOCIEDAD ROA HOUSE DESIGN S.A.S., de la que hemos sido notificados, el día de hoy.

Señor juez,

JUAN CRISTOBAL PEREZ CABRERA

