**De:** jorge ramon bohorquez
**Enviado el:** viernes, 11 de marzo de 2022 4:02 p. m.
**Para:** Juzgado 04 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga
**Asunto:** Constecion demanda y proposicion de excepciones de merito.
**Datos adjuntos:** Poder Doctora Alexandra.pdf; 2021 00747 Juz 4 CM Bucaramanga Restitucion de bien inmueble de Carlos Bohorquez Vs Jorge Bohorquez Contesto demanda y propongo excepciones (1) (1).pdf; Prueba documental para ser anexada a la contestacion de la demanda.pdf

Buena Tarde

Honorables funcionarios
Cordial Saludo

Yo JORGE RAMON BOHORQUEZ demandado en el proceso con radicado 68001400300420210074700, Adjunto a su despacho la constetacion de la demanda y la proposicion de excepciones de merito.

Agradeciendo su atencion prestada.

Cordialmente

JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ

Señor:
**Juzgado (4) Civil Municipal de Bucaramanga (Santander)**
E.S.D.

DEMANDANTE: **CARLOS MARTIN BOHÓRQUEZ G.**

DEMANDADO: **JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ**

REF: **2021-0747-00**

**JORGE RAMON BOHORQUEZ**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No 91234378 de Bucaramanga, manifiesto respetuosamente, que confiero poder especial a la Doctora: **ALEXANDRA VILLAMIZAR BOHORQUEZ** , mayor de edad vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No 53.008.500 expedida en Bogotá, y portadora de la Tarjeta Profesional No 345.574 del Consejo Superior del Judicatura, para que me represente en el proceso referido , actualmente tramitado en mi contra ante su despacho.

Mi Abogado queda facultado para interponer recursos , notificarse , contestar demanda, reponer, presentar excepciones y en general todas las actuaciones inherentes a su mandato para el buen desarrollo de mi defensa.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

DelSeñorJuez,

Atentamente,
**JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ**

**C.C. 91234378 DE BUCRAMANGA**

Acepto,

**ALEXANDRA VILLAMIZAR BOHORQUEZ**
**C.C. No.53.008.500 DE BOGOTA**
**T.P. No 345.574 del C. S. de la J.**

NOTARIA 4ª

3746-a06ea495

**DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA**

**PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

Ante la Notaria Cuarta del Círculo de Bucaramanga compareció:

**BOHORQUEZ GOMEZ JORGE RAMON**

Identificado con **C.C. 91234378**

y manifestó, que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto. Ingrese a www.notariaenlinea com para verificar este documento

Bucaramanga, 2022-03-02 15:05:38

X

El compareciente

**Cod. bg9lg**

**LUZ HELENA CAICEDO TORRES**
**NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA**

REPÚBLICA DE COLOMBIA NOTARIA 4ª DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA DRA. LUZ HELENA CAICEDO TORRES NOTARIA

Señora

**JUEZ 4 CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

**E. S. D.**

**REF. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DE CARLOS MARTIN BOHORQUEZ GOMEZ Vs JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ.**

**RD. 68001 4003 004 2021 00747 00**

**ASUNTO. CONTESTACIÓN DEMANDA Y PROPOSICIÓN EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**ALEXANDRA VILLAMIZAR BOHORQUEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 53.008.500 y portador de la tarjeta profesional de abogado 345.574 del C.S.J, actuando como apoderado del extremo pasivo, domiciliado en la ciudad de Bucaramanga en la dirección calle 47 # 3 occidente 11 campo hermoso, con correo electrónico jrbgosmodelo6301@gmail.com; representando como se dijo anteriormente al señor Jorge Ramón Bohórquez Gómez, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.234.378, domiciliado en la ciudad de Bucaramanga en la calle 47 No 3 occidente 11, con correo correo electrónico jrbgmodelo6301@gmail.com; dentro de los términos otorgados por el Código General del Proceso y mediante el presente escrito me permito descorrer el traslado de la demanda incoada en contra de mi prohijado y a la vez propongo excepciones de mérito, de forma respetuosa y en todo caso haciendo una presentación preliminar de la razón por la cual debe ser escuchado mi representado al hacerse inaplicable lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, así:

**INAPLICABILIDAD DE LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL C.G.P.**

En primera instancia quiero manifestar que no se puede dar aplicación a lo normado en la disposición en comento, sencillamente por cuanto no existe contrato de arrendamiento entre las partes que conforman la Litis (lo cual se aclarará más adelante al momento de exponer la correspondiente excepción).

Para dar sustento legal a lo anteriormente expuesto me permito indicar que la Corte Constitucional ha dispuesto y aclarado a través de diversa jurisprudencia que lo consagrado en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. es inaplicable con fundamento en los principios constitucionales de justicia y equidad en atención a las especificidad de cada caso en particular, y en tal razón hace un llamado a los jueces de la república quienes deben apartarse del papel de aplicadores mecánicos de las normas.

Es así como su Señoría puede observar lo dispuesto por el citado cuerpo colegiado en sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006 y T-613 de 2006, donde la Corte ha indicado que: "… resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda. En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones. …"

De lo anterior se colige su Señoría que sí bien es cierto que lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P es claro en el sentido de restringir al demandado el ser escuchado en el

proceso de restitución cuando la demanda se funde en el no pago de los cánones de arrendamiento, también lo es que el Juez de acuerdo con la jurisprudencia constitucional debe sopesar en cada caso la aplicación de esta norma cuando se haya planteado en el proceso una seria duda sobre la existencia del contrato y de la mora. Desconocer lo anterior implica desconocer el derecho al debido proceso del extremo demandado, pasando por alto el derecho a la defensa y a la administración de justicia del pasivo.

Por lo anteriormente expuesto y conforme se tendrá en el momento procesal pertinente, las Partes que conforman el proceso nunca establecieron un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble del cual se discuten sus derechos, razón por la cual se tiene como corolario que mi poderdante debe ser escuchado en el proceso, inaplicando lo dispuesto en la norma atrás adiada conforme lo dispuesto por la citada jurisprudencia constitucional.

Así las cosas, solicito respetuosamente a la Señora Juez atender lo dispuesto y dar el trámite que corresponde al escrito que nos ocupa.

Una vez aclarado lo anterior, me permito respetuosamente contestar la demanda que nos ocupa, así:

**CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

**CONTESTACIÓN AL HECHO PRIMERO:** No es cierto. Manifiesta mi representado que entre él y el señor Carlos Martin Bohórquez Gómez no se ha celebrado ningún contrato de arriendo, a tal punto que hasta el momento de presentación de la demanda que cursó en el juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga bajo radicado 2020-00118 (aclarando que en el citado proceso se solicitó restitución de bien inmueble diferente al que se solicita en este proceso) jamás se ha exigido por parte del demandante a mi representado el pago de ninguna suma a título de canon de arrendamiento.

Tal es lo anterior, que dentro del expediente brilla por su ausencia prueba que dé cuenta de la existencia del contrato invocado por el actor como base de la acción que conoce el Despacho.

**CONTESTACIÓN AL HECHO SEGUNDO:** No es cierto, en primer término por cuanto no se ha probado la existencia de ningún contrato de arrendamiento y en segundo por cuanto manifiesta el demandado Jorge Ramón Bohórquez que nunca ha sido requerido para el pago de ningún canon de arrendamiento por parte del señor Carlos Bohórquez, como tampoco fue requerido por interpuesta persona para el pago de ninguna suma de dinero a favor del demandante.

Es solamente hasta el año 2020 que mediante proceso identificado con radicado 2020 – 00118 el cual cursó en el juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga, el señor Carlos Bohórquez comenzó a manifestar que mi prohijado le adeudaba supuestas sumas de dinero por cánones de arrendamiento, proceso que por cierto me permito indicar al Honorable Despacho estaba dirigido por bien inmueble diferente al que se pretende restituir en este caso.

**CONTESTACIÓN AL HECHO TERCERO:** No es cierto. La afirmación hecha por el actor por intermedio de su apoderado se cae por su propio peso, esto es, como podría ser que el demandante espere un término de más de cinco años para iniciar una acción de restitución de bien inmueble ante la supuesta falta de pago de un canon de arrendamiento.

Es así que se establece con meridiana claridad que no aparece la voluntad de las Partes de haber constituido un contrato de arrendamiento. Es en tal sentido que conforme a nuestro ordenamiento Civil se debe entender que las partes jamás pactaron el cobro de ninguna suma de dinero como contraprestación de la posesión que ostenta mi prohijado dentro del inmueble que es el domicilio del extremo pasivo.

Adicional a lo anterior no obra dentro del expediente prueba alguna de los supuestos requerimientos hechos a mi representado por parte del actor.

**CONTESTACIÓN AL HECHO CUARTO:** No es cierto. Tal y como se ha puesto en conocimiento del Despacho entre mi representado y el demandante nunca se acordó, ni se pactó contrato de arrendamiento alguno. Ahora bien, en lo que respecta a las manifestaciones realizadas por la apoderada de la actora y en razón a que no se allegó prueba alguna de tales supuestos, me permito manifestar a su Señoría que lo manifestado no se puede tener como un hecho.

**CONTESTACIÓN AL HECHO QUINTO:** No es cierto, en cuanto nunca existió voluntad por parte del demandante de cobrar canon de arrendamiento a mi representado y como corolario mi representado no se encuentra obligado a realizar ningún pago. El inmueble que habita mi mandante no lo ostenta en calidad de arrendatario. El actor no probó mediante los medios legales establecidos la existencia de un supuesto contrato de arriendo y en tal sentido es claro que no puede esgrimirse lo indicado por el actor mediante su apoderada.

**CONTESTACIÓN AL HECHO SEXTO:** Es parcialmente cierto. El demandante mediante proceso de restitución que cursó en el juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga, bajo radicado 2020 – 00118, pretendió la restitución de otro bien inmueble, esto es de predio que se idéntica con folio de matrícula inmobiliaria diferente al que se pretende restituir mediante el proceso que nos ocupa.

Respecto de lo manifestado por el extremo actor de que lo anterior correspondió a un supuesto yerro, me permito contestar que ante la ausencia de pruebas que dé cuenta de lo anterior, solicito a su Señoría no tenerlo como un hecho.

**CONTESTACIÓN AL HECHO SÉPTIMO:** Por tratarse de un proceso que si bien se adelantó entre las mismas Partes, pero sobre bien inmueble diferente, solicito a su Señoría no tener en cuenta lo manifestado por la apoderada de la actora en este aparte de la demanda, en cuanto los efectos de ese proceso y lo allí decidido no tiene relación alguna con el asunto que se pretende resolver de fondo en este Despacho.

Es así que nos encontramos frente a un hecho que no tiene unidad de materia con lo que se discute en el caso que nos ocupa.

**CONTESTACIÓN AL HECHO OCTAVO:** Por tratarse de un proceso que si bien se adelantó entre las mismas Partes, pero sobre bien inmueble diferente, solicito a su Señoría no tener en cuenta lo manifestado por la apoderada de la actora en este aparte de la demanda, en cuanto los efectos de ese proceso y las pruebas allí recaudadas no tienen relación alguna con el asunto que se pretende resolver de fondo en este Despacho.

Es así que nos encontramos frente a un hecho que no guarda unidad de materia con lo que se discute en el caso que nos ocupa.

**CONTESTACIÓN AL HECHO NOVENO:** No es cierto. La anterior afirmación la realizo con fundamento en lo dispuesto en el artículo 83 de nuestra Carta Política y deberá tenerse la apoderada del extremo actor a la voluntad de las Partes al momento en que el demandante entregara la posesión del bien inmueble en cabeza de mi prohijado (en el entendido que durante más de 5 años el actor jamás cobró canon de arrendamiento a mi prohijado, teniéndose en tal sentido que la intención de las Partes fue otra muy diferente a establecer un contrato de arriendo al momento en que mi defendido pasara a tener su domicilio en el bien inmueble que actualmente ocupa).

Considero que unos registros fotográficos no dan cuenta de la supuesta mala fe de mi prohijado, ni de las artimañas que manifiesta la apoderada en su escrito de demanda, manifestaciones que rayan con las conductas descritas en el artículo 79 del C.G.P, lo cual dejo a consideración del Honorable Despacho.

**CONTESTACIÓN AL HECHO DÉCIMO:** Aclarando en primer término a la apoderada de la demandante que nos encontramos frente a un proceso declarativo y no en un proceso ejecutivo,

me permito manifestar al honorable Despacho que no es cierto. Lo anterior en razón a que nunca se constituyó contrato de arrendamiento entre las Partes y con fundamento en que nunca fue requerido a mí prohijado para el cobro de cánones de arrendamiento tal y como se tiene ante la ausencia de pruebas por parte de la actora en este sentido.

Con fundamento en la contestación a los hechos de la demanda, de manera respetuosa me permito presentar oposición a las pretensiones de la demanda, contestando las mencionadas, así:

**OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**

**OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN PRIMERA:** No puede prosperar la pretensión que nos ocupa, por la sencilla razón que no existe contrato de arriendo pactado entre las partes que conforman el proceso. En tal sentido, no existe ningún contrato de arrendamiento para que se declare una terminación, y como corolario no existe ningún incumplimiento de pagar cánones de arrendamiento (los cuales nunca se pactaron ni fueron cobrados por la actora durante todo el tiempo en que mi mandante ha ostentado la posesión de su domicilio).

**OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN SEGUNDA:** Ante la inexistencia de un contrato de arrendamiento, no puede el actor pretender que se condene a mi mandante a realizar una restitución. En tal sentido la pretensión no puede ser despachada favorablemente.

**OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN TERCERA:** Me opongo a la pretensión incoada, toda vez que no puede pretender la parte actora la violación al derecho constitucional al debido proceso, con fundamento en la jurisprudencia constitucional indicada en la parte preliminar de este escrito.

**OPOSICION A LA PRETENSIÓN CUARTA:** Me opongo a que prospere la pretensión indicada, ante la inexistencia del contrato base de la demanda que nos ocupa y en tal sentido se hace la petición de la actora improcedente.

**OPOSICIÓN A LA PRETENSIÓN QUINTA:** Me opongo a que mi representado sea condenado en costas, toda vez que nos enfrentamos a un proceso donde su base o fundamento, esto es, el contrato de arrendamiento es inexistente.

Una vez contestada la demanda en debida forma, paso a presentar excepciones de fondo, de forma respetuosa, así:

**EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRIENDO.** Fundamento esta excepción en la ausencia de prueba sobre la creación o constitución del citado contrato. Es claro que el artículo 3 de la Ley 820 de 2003, permite que el contrato de arrendamiento pueda ser formado de manera verbal. No obstante lo anterior, esto no implica desconocer la carga que tiene la parte actora de probar la existencia del mencionado de conformidad con lo normado en el artículo 167 del C.G.P.

Solicito tener en cuenta al Honorable Despacho que el extremo actor no allegó ninguna prueba que dé cuenta de la existencia del supuesto contrato verbal de arrendamiento. Para lo anterior debe el Honorable tenerse al acápite probatorio indicado por la demandante al momento de incoar la demanda que nos ocupa.

Al tenor de lo anterior se establece que las únicas pruebas que obran dentro del plenario son la escritura pública 6061 del 3 de diciembre de 2015, el certificado de tradición y libertad correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 300-398854 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga y copia de algunos folios del expediente 2020 – 00118 que cursó en el juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga.

Pues bien su Señoría los hechos que emanan de la escritura pública y del certificado de tradición en comento, únicamente acreditan la propiedad de un bien inmueble en cabeza del demandante.

Por otra parte los folios allegados por el extremo actor y que pertenecen al tantas veces citado expediente 2020 – 00118 del juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga, dan cuenta de un proceso de restitución que adelantara el demandante sobre un bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-398857. Encontrándonos como estamos, esto es, frente a un proceso de restitución sobre bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-398854, es claro que ninguno de los testimonios o de pruebas que se hubiesen recaudado pueden ser tenidos en cuenta en cuanto hacen referencia a otro bien inmueble completamente diferente.

En el expediente 2020 – 00118 del Juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga se trataron temas completamente ajenos al bien inmueble del cual se discuten sus derechos en el caso que nos ocupa, esto es del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 300-398854 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bucaramanga.

No obstante lo anteriormente señalado, me permito precisar que los testimonios rendidos en el proceso 2020 – 00118 del juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga (mediante documental declaración extrajuicio), aunado al hecho que fueron rendidos sobre bien inmueble identificado con FMI 300-398857, no tienen ningún valor a la luz de lo establecido en el inciso tercero del artículo 188 del CGP en concordancia con lo dispuesto en el artículo 222 del C.G.P.

Es por lo anteriormente expuesto que solicito respetuosamente al Honorable Despacho se sirva declarar probada la excepción elevada, con las consecuencias que esto implica y es mediante sentencia motivada disponer no acceder a las pretensiones del actor.

**INDEBIDA INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO.** Teniendo en claro lo expuesto al momento de contestar los hechos de la demanda, es claro su Señoría que se puede establecer que entre las Partes nunca se celebró contrato de arrendamiento.

De lo que se desprende de los hechos relatados por la actora, se hace claro que mi mandante jamás ha efectuado pago alguno a título de arrendamiento por el bien inmueble que habita. Por lo anterior, y ante la ausencia de estos, se puede inferir que lo pactado entre las partes no fue un contrato de arrendamiento, dado que lo celebrado entre las partes carece de la característica de ser oneroso, teniendo como corolario la ausencia de uno de los elementos esenciales del contrato de arriendo conforme lo ha definido el artículo 1973 del Código Civil.

Hablando de interpretación de contratos, es claro su Señoría que ante la falta de los elementos esenciales de los contratos, no puede bajo ninguna óptica entenderse la existencia de un contrato de arriendo.

Note el Honorable Despacho como durante más de 5 años el extremo actor jamás cobro suma alguna a mi defendido por la ocupación del bien inmueble en el cual el señor Jorge Bohórquez tiene su domicilio.

En tal sentido de la conducta desplegada por el actor y por el señor Jorge Bohórquez, debe interpretarse la voluntad de las Partes de la forma que mejor cuadre con la naturaleza de la ocupación que realiza mi prohijado en su domicilio.

Por lo anteriormente expuesto, solicito respetuosamente al Despacho declarar probada la excepción propuesta mediante sentencia motivada, no accediendo a las pretensiones elevadas por el extremo actor.

**PRUEBAS**

Documentales.

Las que obran dentro del expediente.

Copia de la demanda de restitución elevada por el señor Carlos Bohórquez en contra de mi representado, la cual cursó en el juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de Bucaramanga bajo el radicado 2020-00118 que da cuenta que el proceso allí adelantado trató de restitución de bien inmueble identificado con FMI 300 -398857 de la ORIP de Bucaramanga, diferente al bien inmueble que se pretende restituir dentro del caso que nos ocupa.

Interrogatorio de parte.

Solicito de manera respetuosa se sirva fijar fecha y hora para que en la audiencia correspondiente se me permita realizar interrogatorio de parte a la actora, mediante cuestionario que allegaré por escrito en el momento procesal pertinente o bien de forma oral en el respectivo momento.

Testimoniales.

Solicito a su Señoría se sirva recibir testimonio de las siguientes personas, que rendirán testimonio sobre la inexistencia del contrato de arriendo, particularmente rindiendo testimonio en contra de los hechos primero, segundo y tercero de la demanda.

Testigo 1

Nombre: **Harrison Vargas sepulveda c.c. numero 88.269.233**

Domicilio donde puede ser citado: **_Calle45peatonal 13w Numero** teléfono **301 4124516**

Correo electrónico: **vargasharry116@gmail.com**

Testigo 2

Nombre: **Eulogio Carvajal Carvajal c.c. 10,095.445.**

Domicilio donde puede ser citado: **Calle 47# 9occ 54** teléfono **300 619 5992**

Correo electrónico: **distriecarvajal@hotmail.com**

Testigo 3

Nombre: **Luis Eduardo Lizcano Rodriguez**

Domicilio donde puede ser citado: **Calle 14 numero 35ª 57 morrorico**

Correo electrónico: **318 689 1081 whatsapp 318 689 1081**

**OPOSICIÓN A LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR EL ACTOR**

Respetando la discrecionalidad de su Señoría al momento de decretar las pruebas que estime conducentes, pertinentes e idóneas para dirimir el conflicto entre las Partes, me permito presentar oposición a las pruebas presentadas por la actora, así:

A las documentales.

Solicito respetuosamente a su Señoría no tener en cuenta las documentales que hicieron parte del proceso 2020 – 00118 del juzgado 3 de pequeñas causas y competencias múltiples de

Bucaramanga, en cuanto ese proceso hizo referencia a la restitución de bien inmueble diferente al que se trata en la demanda que nos ocupa (Tienen diferentes folios de matrícula inmobiliaria), así como no darle valor alguno a los testimonios rendidos mediante declaración extrajuicio conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 188 del C.G.P.

A la prueba trasladada.

Con fundamento en la carga de la prueba dispuesta en el artículo 167 del CGP, y a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 173 Ibídem, solicito a su Señoría se sirva abstenerse de ordenar la práctica de esta prueba que hubiese podido obtener directamente la parte actora (inciso 2 art. 173 C.G.P).

**PETICIÓN Y CONCLUSIÓN**

En los anteriores términos doy por contestada la demanda incoada en contra de mi prohijado y doy por presentadas las excepciones de fondo elevadas anteriormente, solicitando al Despacho que una vez surtido el trámite procesal pertinente se despachen favorablemente las mismas mediante sentencia rechazando a la vez las pretensiones de la actora.

**NOTIFICACIONES**

Las recibiré en CARRERA 28 NO 11-67 de la ciudad de BOGOTA, correo electrónico ALEXAVILLAMIZAR@HOTMAIL.COM

Mi mandante las recibirá en la calle 47 No 3 occidente 11 de la ciudad de Bucaramanga, correo electrónico jrbgmodelo6301@gmail.com

De la señora Juez,

ALEXANDRA VILLAMIZAR BOHORQUEZ

**C.C.53.008.500 de Bogotá**

**T.P. 345.574 C.S.J**

OTERO URIBE

H. Señor

**JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**
E. S. D.

**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
**RADICADO:**2020-00113-00
**DEMANDANTE:** CARLOS MARTIN BOHORQUEZ GOMEZ
**DEMANDADO:** JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ

**REFERENCIA:** SUBSANCIÓN DE LA DEMANDA

Respetada Doctora,

**WILSON DAVID OTERO URIBE**, mayor y vecino de Bucaramanga (S/der), abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado la parte actora estando en la oportunidad procesal dispuesta en el art. 90 del C.G.P., allego a su despacho SUBSANACIÓN DE LA DEMANDA en cumplimiento de lo ordenado mediante auto de fecha 11 de marzo de 2020 realizando las correcciones requeridas;

Allegamos declaraciones extra juicio requeridas en donde se puede determinar de manera clara las condiciones y cláusulas que son requeridas en el contrato de arrendamiento, como lo son, fecha de terminación, partes entre quienes se celebro el contrato, vigencia del mismo, es decir fecha de iniciación y finalización y las condiciones de pago del canon de arrendamiento.

1. Declaración extra juicio de **ISABEL DELGADO RINCON**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 37.545.727 de Bucaramanga, (S/der)

2. Declaración extra juicio de **JOSE HERMES BOHORQUEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.673.913 de Bogotá, (Cundinamarca)

3. Declaración extra juicio de **JUDITH BOHORQUEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No. 63.335.540 de Bucaramanga, (S/der)



Escaneado con CamScanner

OTERO URIBE

Solicito su señoría que se admita la demanda.

Atentamente,

**WILSON DAVID OTERO URIBE**
C.C. 91.514.738 de Bucaramanga (S/der)
T.P. 182.888 del C.S. de la J.

680 1228
Centro de Negocios Internacionales La Triada
Oficina 702 - Torre sur
abogadodavidotero@gmail.com



Escaneado con CamScanner

Traslado

OTERO URIBE 20 . 118

Señor
**JUEZ TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BUCARAMANGA(S/DER)**
E. S. D.

**REF:** DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

**DEMANDANTE:** CARLOS MARTIN BOHORQUEZ GOMEZ

**DEMANDADO:** JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ

**WILSON DAVID OTERO URIBE**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía N° 91.514.738 de Bucaramanga (S/der) y portador de la tarjeta profesional de abogado N° 182.888 del C. S. de la J, obrando de acuerdo al poder especial otorgado por la señora **NIDIA BOHORQUEZ GOMEZ** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 63.335.505 expedida en Bucaramanga (S/der) y domiciliada en la misma ciudad, quien funge como apoderada general (con facultad expresa para otorgar poderes especiales) del señor **CARLOS MARTIN BOHORQUEZ GOMEZ**, persona mayor de edad, con domicilio en O'fallon (Estados Unidos), identificado con la cédula de ciudadanía N° 91.255.629 de Bucaramanga (S/der), me permito formular ante su despacho la presente **DEMANDA DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** en contra del señor **JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.234.378 de Bucaramanga, domiciliado en la ciudad de Bucaramanga (S/der) con fundamento en los siguientes:

## I. HECHOS

**PRIMERO:** El señor CARLOS MARTIN BOHORQUEZ GOMEZ en calidad de propietario y arrendador celebró contrato de arrendamiento verbal con el señor JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ como arrendatario sobre el inmueble ubicado en la calle 47 # 3 occ 15, apartamento A-1 edificio la torre inclinada de Malate P.H., barrio campohermoso de la ciudad de Bucaramanga, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-398857. Dicho contrato inició en fecha 1 de mayo de 2015, pactándose un canon de arrendamiento por valor de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($450.000) mensuales.

El inmueble se encuentra individualizado y alinderado conforme se describe en la escritura pública No. 6061 del 3 de diciembre 2015 otorgada en la Notaría Quinta de Bucaramanga.

680 1228
Centro de Negocios Internacionales La Triada
Oficina 702 - Torre sur
wilson15davidotero@gmail.com



Escaneado con CamScanner

**SEGUNDO:** Sin embargo, desde el inicio del contrato el arrendatario se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual.

**TERCERO:** Desde el año 2015 ante la negativa del arrendatario de pagar el canon, el arrendador solicito al arrendatario la restitución del bien inmueble, sin embargo, el demandado insiste en permanecer en el inmueble sin razón válida y sin realizar el pago del canon.

**CUARTA:** Que el canon de arrendamiento tuvo un incremento anual equivalente al porcentaje del incremento del índice de precios del consumidor, por lo cual el valor adeudado asciende a TREINTA MILLONES CIENTO CIENCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE ($30.157.416), como se relaciona a continuación:

| CONCEPTO | INCREMENTO IPC % | CANON MENSUAL | VALOR |
|---|---|---|---|
| Canon de mayo de 2015 a abril de 2016 | | 450.000 | $5.400.000 |
| Canon de de 2016 a abril de 2017 | 6,77 % | 480.465 | $5.765.580 |
| Canon de mayo de 2017 a abril de 2018 | 5,75% | 508.091 | $6.097.092 |
| Canon de mayo de 2018 a abril de 2019 | 4,09 % | 528.872 | $6.346.464 |
| Canon de mayo de 2019 a enero de 2020 | 3,18 % | 545.690 | $6.548.280 |
| TOTAL | | | $30.157.416 |

**QUINTO:** El inmueble objeto de arrendamiento fue entregado en excelentes condiciones. Sin embargo, las paredes y los pisos se encuentran muy deteriorados, pues el arrendatario no ha realizado reparaciones locativas o mantenimiento para la conservación del apartamento.

**SEXTO:** No ha sido, voluntad del arrendatario pagar el canon pactado ni tampoco ha atendido los múltiples requerimientos para hacer entrega del inmueble.

## II. PRETENSIONES

**PRIMERA:** Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda mencionado en el hecho primero de esta demanda por el incumplimiento en que ha incurrido el arrendatario en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas.

**SEGUNDA:** Se condene al demandado a restituir al demandante el apartamento A-1 ubicado en la calle 47 # 3 occ 15 edificio la torre inclinada de Malate P.H. barrio campohermoso de la ciudad de Bucaramanga, registrado en la matrícula inmobillaria No. 300-398857.

**TERCERA:** Que no se escuche al demandado JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de



Escaneado con CamScanner

($30.157.416) correspondientes a los meses de mayo de 2015 a enero de 2020, valores que se declaran bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del C.G.P.

**CUARTA:** Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a la demandante de conformidad con el artículo 384 del C.G.P. (L. 1564 de 2012), comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

**QUINTA:** Se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

## III. PRUEBAS

Comedidamente solicito al Señor Juez, decretar y practicar si a ello hubiere lugar, las siguientes pruebas:

### I. DOCUMENTALES

1. Copia de la escritura pública No. 6061 del 03/12/2015 otorgada en la notaría quinta de Bucaramanga sobre el reglamento de propiedad horizontal del edificio "La torre inclianda de Malate P.H.".
2. Copia del certificado de libertad y tradición matrícula No. 300-398857.
3. Declaración juramentada rendida en fecha 21 de enero de 2020 por la señora **NIDIA BOHORQUEZ GOMEZ.**
4. Declaración juramentada rendida en fecha 21 de enero de 2020 por la señora **ISABEL DELGADO RINCON.**

### II. TESTIMONIALES

1. **NIDIA BOHORQUEZ GOMEZ**
**Cédula de ciudadanía No.:** 63.335.505
**Teléfono:** 3173984769
**Dirección:** Cra 13 # 107 A -97 ciudad metropolitana (frente al barrio Dangond) Bucaramanga.
**Correo electrónico:** Njk10@live.com.ar

Quien depondrá sobre la existencia del contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana, fecha de inicio, el estado inicial y actual del inmueble.

2. **JOSE HERMES BOHORQUEZ GOMEZ**
**Cédula de ciudadanía No.:** 79.673.911 de Bogotá D.C
**Teléfono:** 3173984769
**Dirección:** Cra 13 # 107 A -97 ciudad metropolitana (frente al barrio Dangond) Bucaramanga.
**Correo electrónico:** No tiene.



Escaneado con CamScanner

Quien depondrá sobre la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, fechas de permanencia del arrendatario, el estado de deterioro en que se encuentra el inmueble y demás relacionados.

**3. ISABEL DELGADO RINCON**
**Cédula de ciudadanía No:** 37.545.727 de Bucaramanga (S/der)
**Teléfono:** 3172370142
**Dirección:** Cra 13 # 107 A -97 ciudad metropolitana (frente al barrio Dangond) Bucaramanga.
**Correo electrónico:** No tiene.

Quien depondrá sobre la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, fecha de inicio, valor del canon, el estado y ubicación del inmueble.

## IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

- **Sustantivos:** Código civil: artículo 1.608, 1973 y ss, Art 39 de la Ley 820 de 2.003.
- **Formales de la Demanda:** Arts.82 al 84 del Código general del proceso (L. 1564 de 2012)
- **Procedimentales Generales:** Arts.368 al 373 del C.G.P.
- **Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico:** Art 384 del C.G.P.

## V. COMPETENCIA Y CUANTIA

Teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, la ubicación del inmueble arrendado y el domicilio de la demandada es usted competente para conocer de esta demanda.

La cuantía la estimo en TREINTA MILLONES CIENTO CIENCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE ($30.157.416)

## VI. ANEXOS

1. Poder general otorgado por el señor Carlos Martín Bohorquez Gómez a la señora Nidia Bohórquez Gómez.
2. Poder especial otorgado a mi favor por Nidia Bohórquez Gómez en condición de apoderada general de por el señor Carlos Martín Bohorquez Gómez.
3. Copias de la demanda para el archivo del juzgado, y para el traslado a la parte demandada.
4. Lo relacionado en el acápite de pruebas.

## VII. NOTIFICACIONES

- **El demandante:**

**Dirección:** 1409 Winchester Grove Ct., O'fallon, IL 62269. Estados Unidos.



Escaneado con CamScanner

OTERO URIBE

**Teléfono:** +1 618 3814829
**Correo electrónico:** bohorquezcm@gmail.com

- **El suscrito apoderado del demandante:**

**Dirección:** Calle 35 No. 19 – 41 oficina 702 Torre Sur Edificio la Triada, Barrio Centro de Bucaramanga.
**Teléfono:** 6801228 - 317 3763755.
**Correo electrónico:** oterouribeabogados@gmail.com

- **El demandado, señor JORGE RAMON BOHORQUEZ GOMEZ:**

**Dirección:** Calle 47 # 3 occ 15, apartamento A-1 edificio la torre inclinada de Malate P.H., barrio campohermoso de Bucaramanga (S/der).
**Teléfono:** 3164062382
**Correo electrónico:** Bajo la gravedad del juramento, se manifiesta que se desconoce.

Respetuosamente,

**WILSON DAVID OTERO URIBE**
C. C. No. 91.514.738 de Bucaramanga (S/der)
T.P. 182.888 del C. S. de la J.



Escaneado con CamScanner