

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 23 de Agosto del 2022

HORA: 2:45:03 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **ROMAN MORALES**, con el radicado; **202200457**, correo electrónico registrado; **moralesyabogados@hotmail.com**, dirigido al **JUZGADO 9 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, **(+57) 321 576 5914**

Archivo Cargado

RECURSOPODERCONSTANCIA.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220823144504-RJC-2741

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Román Morales López

Manizales, agosto 23 de 2022

Señores

JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Manizales, Caldas.

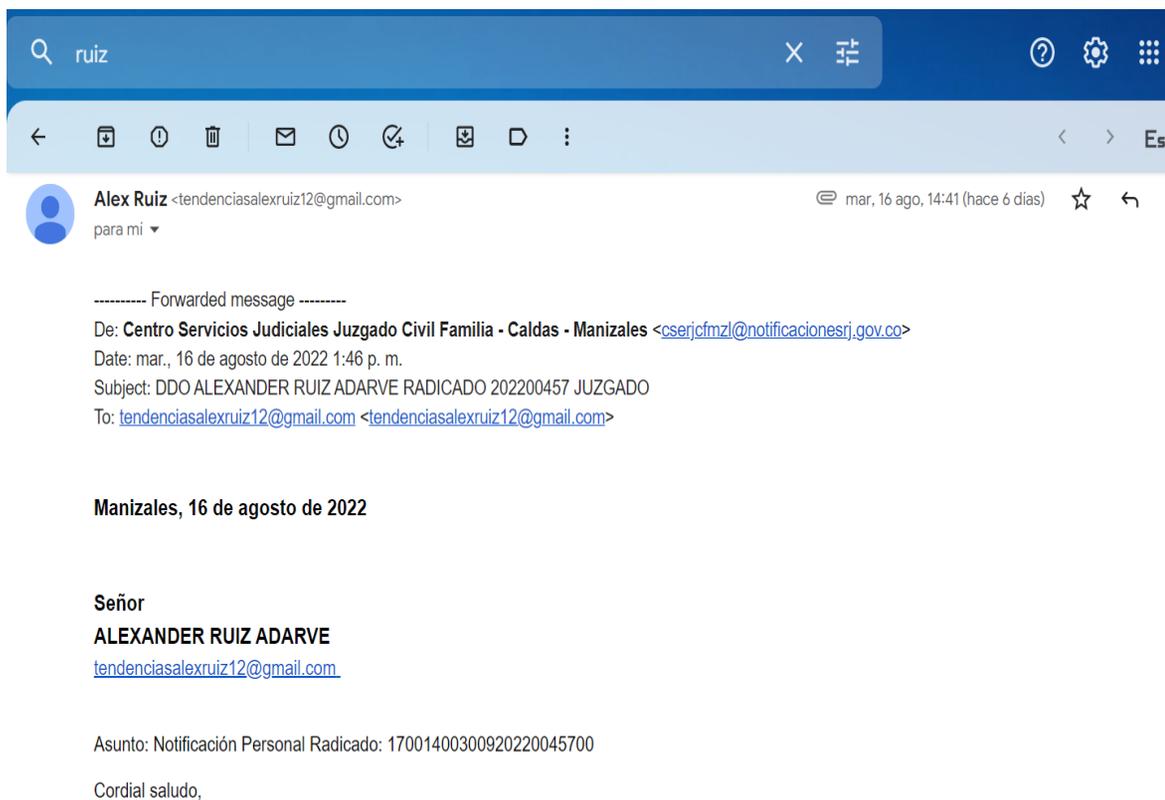
Ref.: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE VISTA INMOBILIARIA S.A.S en contra de **CARLOS ANDRES MONTAÑO CUARTAS** y otros.

Asunto: Recurso de reposición contra de auto de fecha 8 de agosto de 2022. Auto admite demanda.

ROMÁN MORALES LÓPEZ, persona mayor de edad y vecino de Manizales, identificado con C.C. 75072482 y T.P. 156.322 del C.S.J., obrando en nombre y representación, según mandato conferido por el señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, persona mayor de edad, identificado con C.C. 75.080.240, vecino de Manizales, permítame formular recurso de reposición contra el auto de fecha 8 de agosto de 2022, mediante el cual se admite la demanda de la referencia; ello se hace así:

a.- CONTEO DE TÉRMINOS:

.- El señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, recibió en su correo electrónico (tendenciasruiz12@gmail.com) el escrito de demanda, el escrito de corrección de demanda, los anexos de la demanda y el auto admisorio (fechado el día 8 de agosto de 2022; se aporta la constancia visual correspondiente:



Román Morales López

.- El término para la formulación de este recurso (instrumento procesal de excepción previa, contenido en el inciso 7 del artículo 391 del C.G.P), corre así:

.- Fecha de entrega comunicación de notificación personal: 16 de agosto de 2022.

.- Dos días posteriores a la entrega comunicación de notificación personal: 17 y 18 de agosto de 2022.

.- Término de ejecutoria del auto: 19, 22 y 23 de agosto de 2022.

.- Formulación de excepción como recurso de reposición: 23 de agosto de 2022.

.- Suspensión del resto del término para contestar demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 118 del C..G.P.

b.- Exposición de argumentos o fundamentos del recurso (excepción previa falta de legitimación)

1. Mediante auto de fecha 8 de agosto de 2022, el despacho admitió demanda de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por VISTA INMOBILIARIA S.A.S en contra de **ALEXANDER RUIZ ADARVE** y otros.
2. En el hecho primero (1) de la demanda se manifiesta por parte del actor, que entre la INMOBILIARIA VISTA S.A.S. en calidad de arrendadora, y el señor **Carlos Andrés Montaña Cuartas**, en calidad de arrendatario, se suscribió el día 23 de julio del año 2018 un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, respecto al inmueble ubicado en la calle 65A N° 23-B-30 de la ciudad de Manizales.
3. Por su parte, en el hecho décimo segundo (12) el apoderado del demandante, quien identifica a mi mandante como **cesionario**, afirma frente a este último, que no tiene ningún vínculo contractual con su representado.
4. A lo largo del escrito de demanda la parte demandante reitera el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del señor **Carlos Andrés Montaña Cuartas**, quien funge como arrendatario en el contrato de arrendamiento controvertido. Dicha circunstancia de incumplimiento es ajena al señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, quien, como el mismo demandante lo precisa en su escrito, no tiene ningún vínculo contractual con la demandante en el marco del contrato de arrendamiento controvertido.
5. Lo anterior puede ser confirmado a partir de la lectura del contrato de arrendamiento objeto de la demanda en el

Román Morales López

que se señala como arrendadora a la empresa Vista Inmobiliaria S.A.S, al tiempo que se identifica como arrendatario al señor Carlos Andrés Montaña Cuartas. De manera que mi poderdante no hace parte de la relación contractual (contrato de arrendamiento) controvertido por el demandante.

6. Vale anotar que en el hecho décimo (10) del escrito de demanda el actor afirma haber recibido una misiva por parte de mi representado donde se le notifica de una supuesta cesión del contrato de arrendamiento; sin embargo, de manera simultánea, en el hecho décimo primero (11) del escrito aludido, **el apoderado advierte que su representada nunca ha autorizado la cesión del contrato de arrendamiento**, circunstancia que confirma que mi representado no tiene ningún vínculo contractual con la parte demandante, en el marco del contrato de arrendamiento controvertido. Acá **NO** surge una fuente de obligación para el señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, en los términos del artículo 1494 del Código Civil.
7. Es claro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 384 del CGP, que, para la procedencia de la demanda de restitución de inmueble arrendado, es presupuesto fáctico de la misma la existencia de un contrato de arrendamiento, y que sólo pueden acudir a dicho trámite procesal quienes realmente son: arrendador (**por activa**) y arrendatario (**por pasiva**).
8. Lo anterior permite concluir que nuestro representado, el señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, no tiene legitimación en la causa por pasiva para ser vinculado a la presente actuación procesal, toda vez que:

- (i)** No tiene un vínculo contractual con la demandante, al menos, en el contrato de arrendamiento objeto de acción judicial; brilla su nombre por su ausencia;
- (ii)** La no figuración en el contrato de arrendamiento y la prohibición y no aceptación expresa de la cesión del contrato, hace que sea procesales imposible participar de un debate (pasivo) que no lo involucra en la relación sustancial.

c.- NO OBLIGACIÓN DE CONSIGNAR CANONES DE ARRENDAMIENTO.

.- Dentro de las solicitudes presentadas por el demandante en el escrito de demanda refiere que los demandados no sean escuchados hasta tanto demuestren haber cancelado los últimos tres cánones de arrendamiento.

Román Morales López

Al respecto es necesario precisar que la Corte Constitucional en diversos pronunciamientos ha establecido que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos necesarios para la presentación de la demanda de restitución de inmueble arrendado, esto es, el contrato de arrendamiento.

4

Así lo ha determinado la Corte Constitucional en Sentencia T-118 de 2012 M.P: Luis Ernesto Vargas Silva, en la que señala:

"A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma (...)

(...) Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a "que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar". (Negrillas y subrayas fuera del texto original)

La misma corporación ha reiterado lo anterior en Sentencia T-482 de 2020 M.P: Antonio José Lizarazo Ocampo, señalando:

"Dicha regla^[127] se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato."

Román Morales López

Así pues, no puede ser de recibo para el Juzgado la pretensión emitida por la parte demandante, dirigida a negar a mi representado la opción de ser escuchado dentro del presente proceso, en razón a que, tal y como se ha venido afirmando a lo largo del presente escrito, el señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE** no hace parte de la relación contractual controvertida por medio de la presente demanda, luego, existen dudas ostensibles frente a la existencia de un contrato de arrendamiento en el que sea parte nuestro poderdante.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, se estima, salvo mejor criterio de interpretación, que los efectos y la relatividad del negocio jurídico que acá se pide terminar (contrato de arrendamiento calendado el día 15 de agosto de 2018) no son oponibles al codemandado **ALEXANDER RUIZ ADARVE**.

.- Con base en las consideraciones descritas anteriormente se presentan las siguientes solicitudes:

1.- REPONER el auto de fecha 8 de agosto de 2022, donde el Juzgado Noveno Civil Municipal de Manizales, admitió la demanda de VISTA INMOBILIARIA S.A.S en contra de **ALEXANDER RUIZ ADARVE** y otros, y desvincular de la misma al señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, por cuanto este último carece de legitimación en la causa por pasiva para actuar dentro del proceso de la referencia.

2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 278 del CGP solicito, si ello fuere procedente, dictar sentencia anticipada parcial, en razón a la falta de legitimación en la causa por pasiva que le asiste a nuestro representado el señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, y de acuerdo con los hechos narrados con anterioridad.

3.- En el evento que no se dicte sentencia anticipada, se pide se excluya al demandado de este trámite jurisdiccional, de conformidad con los efectos procesales previstos por el legislador en los artículos 100 y siguientes del C.G.P., **EN VIRTUD DE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PAVISA.**

4.- Se solicita proferir condena en costas en contra de la parte actora, por el error y la actitud temeraria dirigida a vincular procesalmente al señor **ALEXANDER RUIZ ADARVE**, sin que éste tuviera algún tipo de vinculación contractual en el marco del contrato de arrendamiento controvertido y que se aportó a este proceso de restitución.

.- De conformidad con lo previsto en el artículo 118 del Código General del Proceso, no estando en firme la providencia que concede el término para contestar demanda, auto admisorio, el término para contestar el libelo genitor, se suspende.

Román Morales López

.- En los anteriores términos se deja por sustentado el presente recurso (EXCEPCIÓN PREVIA), esperando la revocatoria de la decisión objeto de reproche procesal y la correspondiente condena en costas.

Se anexa al presente escrito poder para actuar otorgado por el demandado, junto con las constancias de su otorgamiento, conforme a la ley 2213 de 2022.

6

Atentamente,



ROMÁN MORALES LÓPEZ
T.-P.- 156.322 C.S.J.

Manizales, agosto 16 de 2022

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
Manizales, Caldas.

Ref.: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE VISTA INMOBILIARIA S.A.S en contra de **ALEXANDER RUIZ ADARVE** y otros.

Asunto: Otorgamiento de poder.

ALEXANDER RUIZ ADARVE, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con C.C.# 75.080.240 , respetuosamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **ROMÁN MORALES LÓPEZ**, persona mayor de edad y vecino de Manizales, identificado con C.C. # 75.072.482 de Manizales, portador de T.P # 156.322 del C.S.J., para que en mi nombre y representación lleve a cabo CONTESTACIÓN DE DEMANDA de restitución de inmueble arrendado promovida en mi contra por VISTA INMOBILIARIA S.A.S.

Es de anotar que los alcances del presente poder incorporan lo concerniente a la contestación, solicitud de pruebas, formulación de recursos, presentación de alegatos, y las demás actuaciones que se circunscriban al desarrollo del proceso aludido.

Fuera de las facultades de la ley, el presente poder conlleva las de recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, tachar, renunciar, reasumir, formular incidentes, excepciones, todo en procura de cumplir en debida forma el mandato otorgado, y de conformidad con lo establecido en el artículo 74 del C.G.P y/o las normas que lo complementen o adicionen.

Sírvase en consecuencia, reconocerle la personería en los términos y para los fines aquí indiciados.

Atentamente,

ALEXANDER RUIZ ADARVE
C.C. # 75.080.240

- Mensaje nuevo
- Eliminar
- Archivo
- Denunciar
- Mover a
- Categorizar
- Posponer
- Carpetas
 - Bandeja de entrada 56
 - Correo no deseado
 - Borradores 4
 - Elementos enviados
 - Pospuesto
 - Elementos eliminad... 9
 - Archivo
 - Notas 2
 - ACUSE DE RECIBO... 112
 - ALVARO DÍAZ - se... 29
 - ASUNTOS DE LA OFIC...
 - DECRETO 1091-PONAL
 - Fuentes RSS
 - Fuentes RSS
 - Historial de conversac...
 - JESUS MARÍA AGU... 12
 - jurisprudencia CE-CC 3
 - JUZGADOS NOTIFICA...
 - boletines judiciales
 - LEGIS 398
 - LINKS EXPEDIENTES
 - NOTIFICACIONES JUD...
 - ORGANIZACIÓN BRA...
 - UNIVERSIDAD DE CAL...
 - Carpeta nueva
- Grupos
 - Tu familia
 - Nuevo grupo

PODER TRÁMITE CONTESTACIÓN DEMANDA RIA

Alex Ruiz <tendenciasalexruiz12@gmail.com> 2
 Para: Usted Jue 18/08/2022 7:12 AM



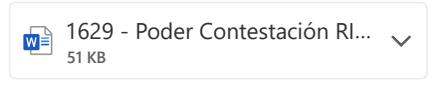
: es mi deseo conferirle poder para que me represente dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE con radicado # 2022-00457-00.

Atentamente,
ALEXANDER RUIZ ADARVE

- Con mucho gusto.
- Ok. Confirмо recibido.
- Cordial saludo.

Responder | Reenviar

MORALES Y ABOGADOS OFICINA JURÍDICA 3
 Para: tendenciasalexruiz12@gmail.com Mar 16/08/2022 2:41 PM



¡Buen día;

Señor **Alexander Ruiz** Adarve. Por medio del presente se le remite poder, de conformidad con lo dispuesto en la ley 2213 de 2022, para representarlo dentro del trámite de contestación de demanda en proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por VISTA INMOBILIARIA S.A.S y que actualmente se tramita ante el Juzgado 9 Civil Municipal de Manizales

Se le invita que lea el documento que va en el archivo adjunto, y si lo encuentra conforme, brinde respuesta a este correo electrónico indicando que es su *DESEO* conferir el poder al abogado ROMÁN MORALES LÓPEZ.

Atentamente,



ROMÁN MORALES LÓPEZ
 Morales & Abogados