

Rad. 324-2022

Jairo Moreno Gomez <jhonjairoasprodecol@hotmail.com>

Vie 02/12/2022 11:44

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Jamundi <j01pmjamundi@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

CamScanner 12-02-2022 11.40.pdf;

Buenos. Días. Les remito el memorial de la referencia del cual aprecio me confirmen su recibido. Muchas gracias

Dr. Moreno Gomez

SANTIAGO DE CALI VALLE. DICIEMBRE 2 DEL AÑO 2.02

Señor
JUEZ 1º CIVIL PROMISCOU MUNICIPAL DE JAMUNDI
E. S. D.

CLASE DE PROCESO: Restitución de bien inmueble
DEMANDANTE: Noe Chantre
DEMANDADO: Sebastian Rivera Devia
RAD. 2022-324

JAIRO MORENO GOMEZ, abogado conocido dentro del proceso de la referencia, a Usted con todo respeto mediante este escrito me permito presentar RECURSO DE REPOSICION, y en subsidio de apelación, contra la providencia interlocutoria No. 1504 del 28 de noviembre último por medio del cual se ha ordenado ESCUCHAR EN JUICIO al demandado, **cuando ello es absolutamente improcedente**, actuación a la que accedo dentro de la oportunidad legal para ello conforme a las siguientes

CONSIDERACIONES GENERALES

Efectivamente cursa en Su Despacho el proceso verbal descrito, el que una vez notificado en legal manera al demandado se procedió por este a dar contestación, naturalmente que por intermedio de su correspondiente apoderado judicial, accionar dentro de la cual....."el extremo pasivo ha alegado desconocer la calidad de arrendataria (sic) de la demandante y así mismo desconocer la existencia de un contrato de arrendamiento, esto, mediante sendas excepciones de mérito que han sido denominadas 'INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN e INEXISTENCIA DEL CONTRATO' ", conforme a lo que expresamente ha manifestado el Despacho a Su Cargo, por lo que mi transcripción literal.-

Posteriormente, en la argumentación del Juzgado se expresa ".....sin embargo, el demandado en los escritos presentados desconoce la calidad de arrendador del demandante, en razón de ello este despacho dará aplicación a los precedentes jurisprudenciales de las

sentencias T-118-12 que recoge los criterios plasmados en sentencias T-10802007, T-808 de 2009 7-067 de 2010" que finalmente concluyen, palabras más, palabras menos, en que **cuando exista duda razonable** acerca de la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, es viable aceptar la contestación de la demanda sin la carga procesal para el demandado del pago de los cánones adeudados, argumento que aisladamente considerado, me parece razonable, pero que no constituye para nada el caso en discusión, y de allí nuestra inconformidad con justificada razón.-

Pues bien. Sea lo primero manifestar que el Art. 384 Nral. 4 del C. G. P. es enfático en señalar la exigencia del pago de lo adeudado por el inquilino para que se le escuche en juicio, mientras que el Nral. 1º de la misma norma exige al actor para ello, para la viabilidad de la acción, la presentación de prueba documental que contenga el contrato, y/o confesión del inquilino y/o prueba sumaria testimonial de la contratación entre las partes, cualquiera de las tres variantes a que se acoja el actor, sin discriminación alguna para la validez de la acción.-

Entonces, si nos atenemos a lo expresado en precedente párrafo, es manifiestamente claro que esta parte se allanó a la perfección en cuanto a la presentación en legal manera de la demanda, y de esa manera se hizo notar con el DOCUMENTO "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA VIVIENDA" que se anexo al cuerpo de la demanda, mismo que no se objetó en la manera que lo debían haber hecho habida consideración que son bastantes peregrinos los argumentos esbozados por el pasivo de la acción al expresar, por ejemplo, ".....que el documento que presentó como prueba en la presente demanda (contrato de arrendamiento) no corresponde al que firmó en ese entonces mi mandante, pues están convencidos que se trataba de un documento en formato minerva....". Por favor, que sentido tiene que a estas alturas ALGUIEN DEL ENTENDIMIENTO DE UNA PERSONA JOPVEN no comprenda que las formas minervas lo que contienen son formatos de contrato, lo cual tumba de plano ese argumento, y además que sentido tiene que por el demandante se cambié la forma del privado instrumento. No Señor Juez, lo distrajeron con ello, pero las explicaciones por ellos dadas se encuentran lejos de las jurisprudencias por Usted citadas, si es que nos atenemos a las mismas.-

Es más, como ratificación de mi argumentación, o mejor, en colaboración con la misma, acude el mismo demandante en los planteamientos que esboza de la supuesta excepción que llaman INEXISTENCIA DEL CONTRATO, cuando manifiesta ".....para que le firmaran dicho documento, a lo que su hermana no accedió, pero que en cambio mi prohijado si lo hizo,", circunstancia que sin duda constituye UNA CONFESION PLENA de la validez, que siempre la ha tenido, del contrato de arrendamiento sometido a Su Estudio.-

Además, los tan pluricitado comentarios que hace el demandado, por conducto de su apoderado, acerca que fue un negocio de pareja la compra del inmueble en lanzamiento, es oportuno manifestar señoría que es cierto, como también es cierto que la madre del demandado FRANCIA HELENA DEVIA, hacia el año 2.020, mes de febrero, celebró un acuerdo de venta de sus derechos, plasmado ello en documento privado y legalizado que acompaño a este escrito COMO PRUEBA IRREFUTABLE de la maldad del demandado, y del error en el que pretende hacer incurrir al a-quo, o mejor ya lo engañó. Pues la providencia rebatida ha determinado que el señor Rivera Devia debe ser escuchado en juicio, sin más ni menos, en grave detrimento ello de los derechos que represento.-

Además, es cierto que los señores Francia y Juan Carlos si fueron pareja solo que terminaron, y con ello la negociación que ambos celebraron.-

Es más, sumado a lo anterior, el demandante se tomó el trabajo-precaución de elaborar y procesar DECLARACION JURADA suya, debidamente legalizada ante notaria, en la que hace referencia expresa al contrato de arrendamiento materia de este proceso, y en la que además se hacen las ratificaciones-precisiones correspondientes al contrato pre existente, y presentado como prueba UNICA E IRREFUTABLE de la contratación celebrada entre las partes. Entonces la relación contractual de arrendamiento esta, y estuvo desde siempre, suficientemente probada, no con uno sino con dos documentos, siendo entonces una anomalía la decisión interlocutoria adoptada, que a la fecha debe ser subsanada.-

No existía entonces elemento alguno al Señor para la decisión adoptada Señor Juez, y consideramos con respeto que le dio demasiada credibilidad al demandado, pero sea este el medio para subsanar tan gran error, ordenando NO ESCUCHAR AL DEMANDADO, en los términos que la norma procesal lo exige de manera perentoria.-

Seguro estoy Distinguido Fallador que Su Interés no es otro que el de hacer valer -respetar las normas legales, pero seguro también estoy que lo sucedido no es más que un lamentable error al no darle alcance a la documentación radicada, seguramente por el exceso de trabajo que les agobia, en virtud a lo cual me remito al expediente y a la pluricitada copia que con respeto le **acompañó** a este documento.

Por lo brevemente expuesto a Usted ruego REPONER la providencia en discusión, disponiendo las ordenes correspondientes para la normal prosecución de estas diligencias conforme a mi precedente solicitud, y en subsidio de ello concederme el recurso de apelación que corresponde ante Su Superior Jerárquico, para que por Esa Instancia se revise lo actuado y se disponga lo correspondiente a mi justo pedimento.-

En todos los casos Señor Juez dejo a Su recto Criterio la decisión por adoptar y por tanto a la misma, desde ya, me atempero y la respeto. Usted Decidirá ¡

Por la generosa atención que este escrito le brinde a Usted informo que renuncio a la notificación y término de ejecutoria de providencia favorable a la misma.-
Mi correo electrónico es jhonjairoasprodecol@hotmail.com

ANEXO LO ENUNCIADO COMO PRUEBA

Cordialmente,


JAIRO MORENO GOMEZ
I.P. No. 35.696 Minjusticia.
E-MAIL : jhonjairoasprodecol@hotmail.com

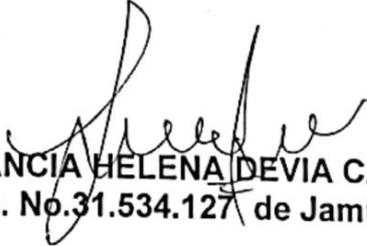
**PROMESA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DEL
50% DE UN BIEN INMUEBLE.**

En la ciudad de Cali a los **27 días del mes de enero del 2020**, entre los suscritos a saber, de una parte la señora **FRANCIA HELENA DEVIA CALDERON**, de estado civil **soltera** con cedula de ciudadanía No. 31.534.127 expedida en Jamundí, persona mayor de edad y vecina de esta ciudad, hábil para contratar, quien para los efectos del presente contrato se denominara el prometiente **VENDEDOR** y el señor **JUAN CARLOS CHANTRE GONZALEZ** Mayor de edad, vecino de Santiago de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No.1.112.460.999 expedida en Jamundí, de estado civil soltero, persona hábil para contratar, quien para los efectos del presente contrato se denominara el prometiente **COMPRADOR**, de común acuerdo hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa, que se regirá al tenor de lo dispuesto en el Art. 89 de la ley 153 de 1887 y los Artículos 1592, 1599, 1600, del código civil y demás normas concordantes y complementarias, que se regirán por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO-** El prometiente **VENDEDOR** se obliga a transferir a favor de la prometiente **COMPRADOR**, a titulo de venta las acciones y derechos del 50% que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: un lote de terreno distinguido con el número 2 con la manzana No. 49, lote de terreno que esta edificado con todas sus anexidades y dependencias como una casa de habitación que consta de tres alcobas, sala, comedor, dos baños y patio ubicada en la Urbanización LA PRADERA de Jamundí Valle con un área aproximada de 140 metros cuadrados, el cual está comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 20 metros con el lote número 3, SUR: En 20 metros con el lote numero1, ORIENTE: en 7 metros con la carrera 15 y OCCIDENTE. En 7 metros con el lote 24, el inmueble objeto de esta venta se identifica con el número predial No. 010003280012000. **SEGUNDA: TRADICION.-** El inmueble fue adquirido por compra hecha al señor **JUAN CARLOS DEVIA RODRIGUEZ** el cual adquirió el inmueble mediante escritura pública No. 649 del 18 de febrero del 2015 otorgada en la notaria trece del circulo de Cali, debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No.370-320695, **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO-** El precio total de las acciones y derechos del 50% prometido en venta es la suma de treinta millones de pesos (30.000.000) M/Cte, los cuales se pagaran en dinero en efectivo por parte del **COMPRADOR**, a la firma de la promesa de compraventa dineros que la promitente **VENDEDORA** declara que los tiene recibidos a entera satisfacción. **CUARTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO.-** Las acciones y derechos de la presente promesa se transmiten al prometiente comprador, libre de procesos legales, gravámenes, limitaciones o condiciones de dominio, embargos, pleitos pendientes y en general de todo factor que pudiera afectar el derecho del prometiente comprador y en todo caso la prometiente vendedora está obligado a salir al saneamiento.

76

QUINTA: La **VENDEDORA**, trasmite al prometiente **COMPRADOR** las acciones y derechos que posee del 50% del bien inmueble antes descrito a paz y salvo por todo concepto. Por consiguiente serán de cargo del prometiente comprador los que se causaren a partir de la fecha de la escritura que eleve a tal acto este contrato.- **SEXTA:** Las partes convienen en que los gastos que se ocasionen con el otorgamiento de la promesa de compraventa, se suscribirán por partes iguales entre la prometiente **VENDEDORA** y prometiente **COMPRADOR**- **SEPTIMA: CLAUSULA PENAL**, las partes de común acuerdo se imponen una multa de **DIEZ MILLONES DE PESOS(\$ 10.000.000) M/Cte**, que serán pagaderos por la parte que incumpla en una o en todas las cláusulas del presente contrato, a la que permanezca fiel al mismo. La presente promesa de compraventa presta merito ejecutivo para todos los fines legales.- para constancia de lo anterior firmamos en Jamundí Valle del cauca a los 27 días del mes de enero del año dos mil veinte (2020). Ante la presencia de dos testigos Hábiles para firmar. **OCTAVA:** la prometiente vendedora se compromete y declara que no interpondrá ninguna acción civil, penal que perjudique directamente al prometiente comprador, además se compromete a entregar el bien inmueble materia del negocio el día que se firme la promesa de compra venta.

LA PROMETIENTE VENDEDORA.


FRANCISCA HELENA DEVIA CALDERON.
C. C. No.31.534.127 de Jamundí (V).

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE
INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.
Instrucción Administrativa No. 04 de 12 de Marzo de 2.012
Superintendencia de Notariado y Registro

EL PROMETIENTE COMPRADOR.

JUAN CARLOS CHANTRE GONZALEZ.
C. C. No 1.112.460.999 de Jamundí.



CONSTANCIA SECRETARIAL: Jamundí, 30 de enero de 2023

La suscrita en mi condición de secretaria del despacho, dejo constancia que la parte demandante, a través de apoderado judicial dentro del término de ejecutoria promueve recurso de reposición contra el auto 1504 del 28 de noviembre de 2022.

Así las cosas, se procede a dar aplicación a lo reglado en el párrafo del artículo 318 del Código General del Proceso en concordancia con el art. 110 ibídem, esto es, dejando en **Traslado el Recurso de Reposición a las partes por el término de tres (03) días para que se pronuncie si a bien lo tiene.**

Corren términos así:

Fijación en lista: 31 de enero de 2023

Traslado: 01, 02 y 03 de febrero de 2023

No corren términos:



LAURA CAROLINA PRIETO GUERRA

Secretaria

Rad. 2022-00324-00