

Señora
Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá
Ciudad.

E

39
30 OCT 2008

REF: Proceso : Restitución de Inmueble.
 Demandante : Apecol Ltda.
 Demandados : Blanca Eugenia Farfán Rodríguez y Otros.
 Radicación : 2.008 - 0734.

Señora Juez:

ALBERTO DURAN ROMERO, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado especial de **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ**, tal como consta en el poder previamente adjunto, dentro de la oportunidad legal, en ejercicio de las normas vigentes, respetuosamente comparezco ante su Despacho con el objeto de Contestar la Demanda citada al rubro, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES:

Contestación a las Pretensiones de la Demanda:

A la Primera:

Me opongo a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por el supuesto incumplimiento del mismo, derivado de la presunta falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero de 2.004 a abril de 2.008 por parte de los hipotéticos arrendatarios y/o causahabientes, del contrato de arrendamiento celebrado entre Apecol Ltda., como arrendador y José Alejandro Farfán Convers y Carlos Armando Farfán Convers como arrendatarios, el día primero (1º.) de octubre de 1.981.

A la Segunda:

Me opongo a que se ordene la restitución del(los) respectivo(s) inmueble(s) y en consecuencia también me opongo a que sea desocupado y a que sean lanzados sus ocupantes.

A la Tercera:

Me opongo a que la parte demandada sea condenada al pago de las costas procesales correspondientes al proceso.

A LOS HECHOS:

Contestación a los Hechos planteados en la Demanda:

Al Primero: Que se pruebe. Sin embargo, la parte demandante no aclara, ni declara, cómo fue que los puestos 57, 58, 59 y 60 se convirtieron en el 39, y mucho menos, cómo, cuándo y dónde la circunstancia de la “subdivisión” (mencionada en la primera pretensión) fue supuesta, presunta e hipotéticamente notificada a la parte demandada.

Al Segundo: Me atengo a lo que resulte probado.

Al Tercero: No me consta. Que se pruebe.

Al Cuarto: No me consta.

Al Quinto: Que se pruebe.

Al Sexto: Es cierto, el Señor José Alejandro Farfán Convers antes de su muerte, subarrendó una parte del bien objeto del contrato de arrendamiento a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa).

Al Séptimo: Me atengo a lo que resulte probado.

Al Octavo: Mi representada no firmó los requerimientos para ser constituida en mora.

Al Noveno: No es un hecho relacionado con las circunstancias que motivan la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constituyen excepciones de mérito y fundamentos de derecho de la presente demanda los siguientes:

1). Excepción de Mérito consistente en no haberse expresado con precisión y claridad las pretensiones contenidas en la demanda:

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ 5. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observancia de lo dispuesto en el artículo 82 ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Por su parte el artículo 82 del **CPC** numeral segundo (2º.) exige lo siguiente:

“ 2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Las normas transcritas exigen que las pretensiones sean expresadas con precisión y claridad (Art. 75, Num 5º, del **CPC**) y que adicionalmente, éstas no se excluyan entre si (Art. 82, Num 2º, del **CPC**).

En el presente caso y tal como se puede apreciar de la lectura cuidadosa de la pretensión primera (1ª.) la parte demandante solicita la restitución de los puestos números cincuenta y siete (57) cincuenta y ocho (58) cincuenta y nueve (59) y sesenta

41

(60) mencionados en el respectivo contrato de arrendamiento, y simultáneamente y de manera excluyente, solicita la restitución del puesto treinta y nueve (39) sin haber sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

La anterior circunstancia cobra mayor relevancia Señora Juez para el caso de mi representada **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ**, que ni siquiera celebró, ni suscribió el respectivo contrato de arrendamiento.

Adicional a lo anterior, es necesario expresar que en los términos de la demanda presentada, no existe certeza jurídica acerca del(los) bien(es) que deba(n) que presuntamente deban ser objeto de restitución.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

2). Excepción de mérito consistente en no haberse expresado con precisión y claridad circunstancias que identifican el(los) inmueble(s) que supuestamente debe(en) ser objeto de restitución:

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ Artículo 76. Requisitos adicionales de ciertas demandas. Modificado por el Artículo 9° de la ley 794 de 2003. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá la transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

La norma transcrita exige que las circunstancias que identifican el(los) inmueble(s) que supuestamente debe(en) ser objeto de restitución se expresen y manifiesten con la claridad y precisión a través de sus ubicación, linderos y nomenclaturas

En el presente caso y tal como se puede apreciar de la lectura cuidadosa de la pretensión primera (1ª) la parte demandante solicita la restitución de los puestos números cincuenta y siete (57) cincuenta y ocho (58) cincuenta y nueve (59) y sesenta (60) mencionados en el respectivo contrato de arrendamiento, y simultáneamente y de manera contradictoria, solicita la restitución del puesto treinta y nueve (39) sin haber sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal supuesta, presunta e hipotética modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

Tan evidente es la falta de claridad y precisión en la identificación del(los) inmueble(s) que hipotéticamente debe(en) ser objeto de restitución, que la parte demandante se refiere a una supuesta y presenta “ ... subdivisión interna que hizo la sociedad en la bodega de su propiedad ... ” (los subrayados no corresponden al texto original) sin haber siquiera sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

Como consecuencia de lo anterior, es necesario ratificar una vez más, que en los términos de la demanda presentada, no existe certeza jurídica acerca del(los) bien(es) que deba(n) que hipotéticamente deban ser objeto de restitución.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la presente excepción previa y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

3). Excepción de mérito consistente en la indebida integración del contradictorio, ante la existencia de un flagrante litis-consorcio necesario, conforme lo establecido en el artículo 83 del CPC:

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ ARTICULO 83. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO. Modificado por el Decreto 2.282 de 1.989, Artículo 1º, Numeral 35: Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez en el auto que admite la demanda ordenará dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos, encontramos que en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, expresamente menciona la parte demandante:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T., (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Como se puede apreciar claramente, la parte demandante, a pesar de haber confesado y reconocido voluntaria y expresamente el hecho de haber sido notificada acerca del subarrendado efectuado por el fallecido José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) de una parte del puesto 39 a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) omitió dar cumplimiento a lo normado por el artículo 83 del CPC, y adicionalmente, pretermitió por completo formular y/o dirigir la demanda en contra de dichas personas, con lo cual se violó de manera grave y flagrante normas inalienables, irrenunciables e imprescriptibles de orden público, por cuanto el proceso versa sobre la restitución de un(unos) inmueble(s) que fueron subarrendados a favor de terceros – beneficiarios que no fueron citados como parte demandada, por la parte demandante, circunstancia que implica en la práctica la existencia de un litis-consorcio necesario.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la excepción de mérito incoada y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

4). Excepción de mérito consistente en la falta de requerimiento privados o judiciales de constitución en mora de los demandados.

43

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ ARTÍCULO 424. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Modificado por el Artículo 44 de la ley 794 de 2003. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

...

2. En el caso del artículo 2.35 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos, encontramos que en el relato del hecho número ocho (8) de la demanda entablada expresamente menciona la parte demandante:

“ 8. En la cláusula novena (9) del contrato de arrendamiento, los arrendatarios renunciaron en forma expresa a los requerimientos de que tratan los artículos 2.009 y 2.035 del Código Civil ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

En las presentes diligencias, mal podría decirse que mi representada renunció a los requerimientos privados o judiciales para ser constituida en mora a través del contenido de la cláusula novena (9ª.) del mencionado contrato, en la medida en que se repite una vez más, **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ** no participó en la celebración del contrato, ni suscribió el mismo, tal como se puede concluir de la simple lectura del mismo.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

4). Excepción de mérito consisten en el no cumplimiento de los artículos 54 y siguientes del CPC:

Es efecto Señora Juez, las citadas disposiciones enseñan:

“ ARTICULO 54. DENUNCIA DEL PLEITO. Quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho a denunciar el pleito que promueva o que se le promueva, deberá ejercitarlo en la demanda o dentro del término para contestarla, según fuere el caso.

Al escrito de denuncia acompañará la prueba siquiera sumaria del derecho a formularla y la relativa a la existencia y representación que fueren necesarias.

...

ARTICULO 55. REQUISITOS DE LA DENUNCIA. El escrito de denuncia deberá contener:

1. El nombre del denunciado y el de su representante si aquél no puede comparecer por sí al proceso.

2. La indicación del domicilio del denunciado, o en su defecto, de su residencia, y la de su habitación u oficina y los de su representante, según fuere el caso, o la manifestación de que se ignoran, lo último bajo juramento, que se entiende prestado por la sola presentación del escrito.

3. Los hechos en que se basa la denuncia y los fundamentos de derecho que se invoquen.

4. La dirección de la oficina o habitación donde el denunciante y su apoderado recibirán notificaciones personales". (Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos encontramos Señora Juez, que en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, expresamente menciona la parte demandante:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

En mi calidad de apoderado de **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ** y con base en las normas sustanciales y el artículo 83 del **CPC**, respetuosamente me permito denunciar el pleito que se ha promovido en contra de mi representada, dentro del término para contestar la demanda citada al rubro, respecto de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa).

En cuanto a Nidia Nancy Aguirre, manifiesto al Despacho que no conozco su domicilio, residencia, sitio de trabajo y similares.

En cuanto a Hernando Nieto, manifiesto que falleció y que sus sucesores mortis causa son su Señora Esposa llamada Esperanza de Nieto y su Hijo Hernando Nieto.

Para el efecto me permito acompañar la prueba documental en la cual consta que el Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió a favor de Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa, el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución, a favor de las mencionadas personas.

Con el fin de dar cumplimiento a las normas procesales vigentes, respetuosamente me permito manifestar al Despacho lo siguiente:

a). Nombre de los denunciados del pleito: Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa. Señora Esposa: Esperanza de Nieto. Hijo: Hernando Nieto.

b). Domicilio, residencia, habitación u oficina de los denunciados del pleito: Me permito informar que el lugar de trabajo del Hijo Hernando Nieto es la Calle 54 No. 13-20, Segundo Piso, para todos los fines legales y procesales del caso.

c). Hechos en los cuales se basa la denuncia del pleito: El Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto

45

de restitución a favor de Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa. Señora Esposa: Esperanza de Nieto. Hijo: Hernando Nieto.

d). Fundamentos de derecho de la denuncia del pleito: Constituyen fundamentos de derecho de la denuncia del pleito las normas sustanciales y el artículo 83 del **CPC**.

e). Dirección donde el denunciante del pleito y su apoderado recibirán notificaciones personales: Cra. 50 No. 103B-94.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

5). Culpa Grave y/o Mala Fe de la Parte Demandante:

De acuerdo con la información verbal suministrada por mi representada **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ**, constituyó y constituye una práctica inveterada, tanto de la sociedad demandante, como de los socios de la misma sociedad, que el valor de los cánones de arrendamiento que se causara a favor de la sociedad y en contra de los respectivos socios, por cuenta del arrendamiento de los puestos repartidos a cada uno de los socios para su posterior arrendamiento a favor de terceros cesionarios, fueran pagados con el producto de las utilidades y/o dividendos decretados anualmente por la Junta de Socios, al final de cada ejercicio fiscal.

En efecto Señora Juez, la bodega era dividida en varios puestos entregados en arrendamiento a favor de cada uno de los socios de la misma, para que cada uno de ellos a su vez los arrendara a favor de terceros cesionarios, con el objeto de obtener una renta o ganancia mensual.

De acuerdo con lo anterior, la diferencia monetaria entre el valor del canon de arrendamiento cobrado por la bodega a cada uno de los socios (inferior) y el valor del canon de arrendamiento cobrado por cada uno de los socios a los nuevos arrendatarios (superior) constituía su renta o ganancia mensual.

Mientras que el valor correspondiente al canon de arrendamiento cobrado por cada uno de los socios a los nuevos arrendatarios se tasa por el valor comercial de acuerdo con la leyes de la oferta y la demanda que imperan en los respectivos "San Andresitos", el valor correspondiente al canon de arrendamiento cobrado por la bodega a cada uno de sus socios representaba un valor exiguo, pírrico y/o nominal, el cual además era pagado por los socios de la bodega a la misma, con el producto de las utilidades y/o dividendos decretados anualmente por la Junta de Socios al final de cada año fiscal, mediante la respectiva operación de "cruce contable", "nota crédito" o "compensación" que fuere pertinente.

La Culpa Grave y/o Mala Fe de la Parte Demandante, consiste Señora Juez, en haber cesado dicha(s) práctica(s) contable(s) e inveterada(s): Respecto: (a) De los bienes inmuebles cuya restitución se pretende, y, (b) De las personas mencionadas en la demanda incoada.

Con el objeto de probar la anterior excepción de mérito, en el capítulo de pruebas se solicitará la práctica de las diligencias juramentadas de interrogatorio de parte y testimoniales, con exhibición de documentos, así como la práctica de dictámenes periciales e inspecciones judiciales de instalaciones y documentos que sean pertinentes, específicamente para apreciar qué procedimiento ha seguido la sociedad demandante para el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el resto de los socios de la mencionada sociedad y se ha habido algún trato discriminatorio en

relación con (a) los bienes inmuebles cuya restitución se pretende, y, (b) las personas mencionadas en la demanda incoada.

6) Excepción de mérito consistente en que "nadie puede restituir lo que no tiene".

En el presente caso, encontramos que mi representada **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ**, no es arrendataria del(los) inmueble(s) cuya restitución se pretende, no lo(s) ocupa a ningún título, y además, la tenencia real y material del(los) mismo(s) se encuentra en poder de terceros no llamados al proceso.

En efecto Señor Juez, tal como lo confiesa de manera irrenunciable, irrevocable, incondicional la parte demandante en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, mi representada no ocupa el(los) inmueble(s) cuya restitución se pretende, no lo(s) ocupa a ningún título, ni tiene la tenencia real y material del(los) mismo(s) se encuentra en poder de terceros no llamados al proceso, como se aprecia a continuación:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Como se puede apreciar claramente, la propia parte demandante confesó y reconoció voluntaria y expresamente el hecho de haber sido notificada acerca del subarrendado efectuado por el fallecido José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) de una parte del puesto 39 a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) circunstancia que pone de presente desde el punto de vista jurídico, que las pretensiones de la demanda no está llamadas a prosperar en contra de **BLANCA EUGENIA FARFAN RODRIGUEZ**, porque “nadie está obligado a lo imposible jurídico ni material”, es decir, “nadie puede restituir lo que no tiene”.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

7) Excepción genérica.

Con fundamento en el artículo 306 del **CPC**, respetuosamente me permito formular la excepción genérica que se señala a continuación:

“ ARTICULO 306. RESOLUCION SOBRE EXCEPCIONES. Cuando el juez halle probados los hechos que constituye una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda ”. (Los subrayados no corresponden al texto original).

PRUEBAS:

Constituyen pruebas de la presente demanda las siguientes:

47

1). Interrogatorio de Parte con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: Al Señor Representante Legal de Apocol Ltda., para que de acuerdo con los artículos 203 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil responda bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, (b) los supuestos requerimientos para constituir en mora a mi representada, (c) sistema contable de pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, a favor de la misma, (d) tratamientos discriminatorios entre socios realizados por la sociedad demandante, acerca del procedimiento legal, operativo, contable y tributario previsto para el pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, e, (d) identificación de los arrendatarios reales y efectivos del bien cuya restitución se pretende, entre otros, a quien se puede notificar en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.

2). Interrogatorio de Parte y/o Diligencia Testimonial con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: A los Señores Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) para que de acuerdo con los artículos 213 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil respondan bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, y, (b) identificación de los arrendatarios reales y efectivos del bien cuya restitución se pretende, entre otros, a quien se puede notificar en la Calle 54 No. 13-30, Segundo Piso.

3). Dictamen Pericial: A todos los Libros Contables de Apocol Ltda., para que de acuerdo con los artículos 233 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe cuál era el procedimiento contable previsto para el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los socios de Apocol Ltda., de los respectivos contratos de arrendamiento, diligencia que deberá practicarse en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.

4). Inspección Judicial: Al inmueble objeto de las pretensiones contenidas en la Demanda, para que de acuerdo con los artículos 244 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe el subarriendo del cual fue objeto el mismo y para que se compruebe que dicha circunstancia era perfectamente conocida por Apocol Ltda, diligencia que deberá practicarse en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá y que mi representada no tiene la tenencia del bien cuya restitución se pretende.

5). Inspección Judicial de Documentos: A los documentos de Apocol Ltda, para que de acuerdo con los artículos 2447 del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe la manera en la cual se pagaban las utilidades a favor de los socios de Apocol Ltda., y cómo con el producto de las mismas se pagaban los cánones de arrendamiento de los respectivos contratos de arrendamiento.

6). Documentos: Para que de acuerdo con los artículos 251 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se tengan como pruebas documentales las siguientes:

a). Prueba Documental : En la cual consta que el Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa, el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución, a favor de las mencionadas personas.

b). Confesión Judicial Voluntaria: Con fundamento en los artículos 194 y siguientes del CPC, en la medida en que la Parte Actora confesó que fue oportuna y debidamente

48

notificada por el Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa, el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución, a favor de las mencionadas personas, tal como consta en el relato del hecho número seis (6) de la demanda instaurada.

ANEXOS:

Constituyen anexos de la presente demanda, los mencionados en el capítulo de las pruebas.

NOTIFICACIONES:

Recibo notificaciones en su Despacho y en mi Oficina de Abogado ubicada en la Calle 69 No. 7-77, teléfono 541 6635 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico aduran@abelamaldonado.com

De la Señora Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá con todo respeto,


ALBERTO DURAN ROMERO.
C.C. No. 19'478.148 de Bogotá.
T.P. No. 49.639 del C. S. de la J.

Anexo : Lo Anunciado.

74

Señor
JUEZ 22 CIVIL MUNICIPAL
BOGOTA D.C.

REF: Proceso de Restitución de ALMACENES DE
PEQUEÑOS COMERCIANTES LTDA contra DIEGO
ALEJANDRO FARFAN GOMEZ y Otros
Rad No 2008-0734

Respetado señor Juez:

ABRAHAM GUERRERO PEREA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.050.797 expedida en Bogotá, y portador de la T.P. No 65.825 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando a nombre y en representación del señor DIEGO ALEJANDRO FARFAN GOMEZ, uno de los integrantes de la Parte demandada- de la cual soy apoderado especial en los términos del poder que me ha otorgado y que expresamente acepto anexándolo, comedidamente comparezco a su Despacho dentro del proceso de la referencia para manifestarle que mi representado se opone a los hechos y pretensiones de la demanda admitida y respecto a la misma propone excepciones previas y excepciones de mérito. A todo lo cual procede en la siguiente forma:

1° Primeramente me allano a todas las manifestaciones que hace la demandada señora **GLADYS GOMEZ**, en su escrito de replica contra la parte demandante, considerando que la citada si es poseedora material de los locales 57-58-59 y 60 que actualmente lo estipula la sociedad como el local número 39, lo anterior considerando que durante todos estos años la citada sea portado como señora y dueña de los locales mencionados hoy local No 39.

2. Doy contestación a esta demanda en calidad de heredero con vocación del causante **JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS** (q.e.p.d.), quien en vida **TENIA APORTES SOCIALES** dentro de la sociedad que demanda, **APECOL LTDA**, tal como lo expresa el certificado de cámara de comercio, que debió adjuntar la representación legal de la sociedad demandante y no lo hizo en la notificación por aviso que le hizo a mi mandante

3. La pretensión principal de la presente demanda se presume se encuentra en los locales 57- 58-59 y 60 que de manera caprichosa la administración lo nombra como local No 39, locales que se encuentran en posesión material de la demandada señora **GLADYS GOMEZ**. Que en lo que respecta a los herederos del causante mencionado no hay discusión respecto a la legitimidad del documento que hace valer la también demandada señora **GLADYS GOMEZ**.

En cuanto a las Declaraciones y Condenas:

1. Es conciente la parte demandante que los locales 57- 58-59 y 60 hoy denominado Local No 39, se encuentran en posesión material de la señora **GLADYS GOMEZ** desde mucho antes del fallecimiento de quien entrego la cesión y posesión señor **JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS**, y respecto a los cánones de arrendamiento estos los venían descontando de las utilidades del socio fallecido, de quien a la fecha no se ha podido realizar el trámite sucesoral de este causante, considerando que aparece un embargo de las cuota parte del mencionado socio, de quien deriva mi mandante su condición de parte en el proceso que nos ocupa, que el desembargo no se ha podido realizar pese a que el demandante ya hizo la manifestación de la cancelación total de la obligación, que aparece inscrita en el certificado de cámara de comercio de la sociedad, en razón que el encargo de la cancelación de esta medida cautelar, precisamente se le encomendó al abogado que aparece como apoderado del demandante.

75

2. Respecto a este punto, no se puede exigir a una ocupante la restitución de un bien si este le fue cedido por su propietario, y a su vez ratificara la posesión del mismo o de los mismos, y en el caso referente a este demandado como ya se dijo tiene vocación hereditaria, conocido por los socios de APECOL LTDA, como hijo reconocido del causante JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS (q.e.p.d.) el cual es legítimo heredero de los aportes sociales del socio fallecido en su proporcionalidad. De lo anterior se colige que la representación legal de la sociedad APECOL LTDA, quiere despojar de manera arbitraria a unos legítimos herederos de los bienes que están detentando en la bodega de APECOL LTDA, y lo quieren hacer valiéndose de una patente de corzo, no informando en debida forma al despacho la calidad de los demandados.

3. Que se pruebe.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

1. IGNORAMOS LA EXISTENCIA DE DICHO DOCUMENTO, por que no hacia parte de los documentos con el cual se dio traslado a las partes por NOTIFICACIÓN POR AVISO, por lo tanto la NOTIFICACIÓN A LAS PARTES HA SIDO DESDE TODO PUNTO DE VISTA INEFICAZ, y corroboro que tampoco hiba dentro de la notificación el auto que se cita que se refiere AL MANDAMIENTO DE PAGO, que se desconoce o que fue ocultado a la parte demandada, que de no subsanarse se incurriría en una causal de nulidad absoluta.

2. Se ignora la existencia y/o duración del contrato por que no estaba como anexo en la demanda con la que se le dio traslado en la notificación por aviso a las partes demandadas.

3. y 4º Se presume que el canon de arrendamiento que se pagaba era de \$2.000 pesos y esto se evidencia en los estados financieros de los ingresos de la sociedad del año 2002, en los cuales aparecen ingresos por concepto de arriendo en los meses de ese año por MIL PESOS (1.000) MENSUALES, cancelados por el socio ALEJANDRO FARFAN CONVERS, lo anterior teniendo en cuenta que presumiblemente el contrato tal como lo manifiesta el demandante en el hecho PRIMERO de la demanda que el valor de DOS MIL PESOS (\$2.000) era compartido con el también demandado CARLOS ARMANDO FARFAN CONVERS, quien vendió sus cuotas de interés social de la sociedad APECOL LTDA, al también socio JUAN DE DIOS MARTINEZ MORENO, cuyo contrato de venta consta en la escritura de reforma de la sociedad No 00643 de enero 30 de 1992. (documento que se anexa en 3 folios). Lo anterior evidencia que la sociedad demandante esta cobrando un canón de arrendamiento que pagaba el socio FARFAN CONVERS por valor de MIL PESOS (\$1.000) en \$2.000 pesos (se anexan estados financieros de ingresos del año 2002) Y a partir del fallecimiento del socio JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, pese a que de las utilidades del socio se viene descontando dicho canon de arrendamiento, para la invocación de esta demanda, incrementan año a año el canon para DESPOJAR a unos legítimos herederos de los derechos que tienen dentro de la cuota de interés social en la sociedad ALMACENES DE PEQUEÑOS COMERCIANTES LTDA "APECOL LTDA" De lo que se colige que están haciendo UN COBRO DE LO NO DEBIDO, Y aclaro que están incrementando un canon de \$1.000 pesos en \$2.000 pesos y lo incrementan de manera unilateral en \$19.696.60 pesos y olímpicamente manifiestan que se les debe 51 meses a sabiendas que venían descontando de las utilidades del socio difunto dichos rubros.

5. La Causal de falta de pago es inexistente por lo manifestado en los puntos 3º y 4º y los valores que se relacionan son inexactos respecto a los estados financieros de la sociedad APECOL LTDA.

78

- 6. El causante JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, además de arrendatario de un canon de \$1.000 pesos era socio con VEINTE CUOTAS DE INTERES SOCIAL en APECOL LTDA, y si tenía subarrendado a NIDIA NANCY AGUIRRE y a HERNANDO NIETO, NO ESTA COMPLETO EL LITIS CONSORCIO, en razón que en la hoja de notificación por aviso no aparecen estas dos personas que menciona la parte actora en su demanda.
- 7. Es lo único cierto.
- 8. Desconocemos el contrato por que no reposa anexo del mismo en la notificación por aviso.
- 9. No esta soportado el poder dentro de la demanda.

PETICIONES

- 1º Declarar probadas las excepciones previas y de merito por cuanto la obligación que dio origen al proceso es inexistente.
- 2º Dar por terminado el presente proceso
- 3º Analizar con detenimiento las pruebas que reposan en el plenario
- 4º Condenar en perjuicios a la parte demandante

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 509, 510 y demás normas concordantes y subsiguientes.

PRUEBAS

Sírvase señor Juez decretar como pruebas las siguientes:

- 1. Practíquese inspección ocular en la gerencia de APECOL LTDA, para que se revisen los estados financieros y se verifique:
 - a) Las utilidades que ha percibido el socio JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, en la sociedad APECOL LTDA desde la fecha de su fallecimiento.
 - b) Se revisen los asientos contables respecto al pago de los cánones de arrendamiento descontados de las utilidades del socio tal como se venia haciendo en el año 2002, que se anexa.

ANEXOS

- 1. Escritura pública No 00643 de enero 30 de 1992
- 2. Registro civil del demandado
- 3. Estados financieros de ingresos de 2002

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la calle 6C No 73-45 Int 1 Apto 204 de Bogotá D.C.
El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la Secretaria del Despacho o en la Calle 53 No 30-14 Oficina 603 en Bogotá D.C.

Del señor Juez.

Atentamente,

ABRAHAM GUERRERO PEREA
C.C. 19.050.797 de Bogotá
T.P. No 65.825 del C.S. de la J.

Aprova lo enunciado

JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 Presentación Personal
 El señor [Nombre] [Apellido] [C.C.] [C.C. 19050797]
 civil Municipal
 [Nombre] [Apellido] [C.C.] [C.C. 19050797]
 y T.P. No. 65825
 ante los señores [Nombre] [Apellido]
 Finca [Nombre] [Apellido]
 El Secretario [Nombre] [Apellido]

Abraham
Bogotá
109 NOV 2008

93

Señora
Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá
Ciudad.

NOV 2008

REF: **Proceso** : **Restitución de Inmueble.**
 Demandante : **Apecol Ltda.**
 Demandados : **Ana María Farfán Rodríguez y Otros.**
 Radicación : **2.008 – 0734.**

Señora Juez:

ALBERTO DURAN ROMERO, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado especial de **ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ**, tal como consta en el poder previamente adjunto, dentro de la oportunidad legal, en ejercicio de las normas vigentes, respetuosamente comparezco ante su Despacho con el objeto de Contestar la Demanda citada al rubro, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES:

Contestación a las Pretensiones de la Demanda:

A la Primera:

Me opongo a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por el supuesto incumplimiento del mismo, derivado de la presunta falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero de 2.004 a abril de 2.008 por parte de los arrendatarios y/o causahabientes, del contrato de arrendamiento celebrado entre Apecol Ltda., como arrendador y José Alejandro Farfán Convers y Carlos Armando Farfán Convers como arrendatarios, el día primero (1º) de octubre de 1.981.

A la Segunda:

Me opongo a que se ordene la restitución del(los) respectivo(s) inmueble(s) y en consecuencia también me opongo a que sea desocupado y a que sean lanzados sus ocupantes.

A la Tercera:

Me opongo a que la parte demandada sea condenada al pago de las costas procesales correspondientes al proceso.

A LOS HECHOS:

Contestación a los Hechos planteados en la Demanda:

Al Primero: Que se pruebe. Sin embargo, la parte demandante no aclara, ni declara, cómo fue que los puestos 57, 58, 59 y 60 se convirtieron en el 39, y mucho menos, cómo, cuándo y

84

dónde la circunstancia de la “subdivisión” (mencionada en la primera pretensión) fue supuesta, presunta e hipotéticamente notificada a la parte demandada.

Al Segundo: Me atengo a lo que resulte probado.

Al Tercero: No me consta. Que se pruebe.

Al Cuarto: No me consta.

Al Quinto: Que se pruebe.

Al Sexto: Es cierto, el Señor José Alejandro Farfán Convers antes de su muerte, subarrendó una parte del bien objeto del contrato de arrendamiento a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa).

Al Séptimo: Me atengo a lo que resulte probado.

Al Octavo: Mi representada no firmó el contrato de arrendamiento, ni renunció a los requerimientos para ser constituida en mora.

Al Noveno: No es un hecho relacionado con las circunstancias que motivan la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constituyen excepciones de mérito y fundamentos de derecho de la presente demanda los siguientes:

1). Excepción de Mérito consistente en no haberse expresado con precisión y claridad las pretensiones contenidas en la demanda:

En efecto Señora Juez, las disposiciones vigentes en materia procesal exigen lo siguiente (Art. 75, Num, 5°, del **CPC**):

“ 5. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observancia de lo dispuesto en el artículo 82 ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Por su parte el artículo 82 del **CPC** numeral segundo (2°.) exige lo siguiente:

“ 2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Las normas transcritas exigen que las pretensiones sean expresadas con precisión y claridad (Art. 75, Num 5°, del **CPC**) y que adicionalmente, éstas no se excluyan entre si (Art. 82, Num 2°, del **CPC**).

En el presente caso y tal como se puede apreciar de la lectura cuidadosa de la pretensión primera (1ª.) la parte demandante solicita la restitución de los puestos números cincuenta y siete (57) cincuenta y ocho (58) cincuenta y nueve (59) y sesenta (60) mencionados en el respectivo contrato de arrendamiento, y simultáneamente y de manera excluyente, solicita la

85

restitución del puesto treinta y nueve (39) sin haber sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

La anterior circunstancia cobra mayor relevancia Señora Juez para el caso de mi representada **MARIA MARIA FARFAN RODRIGUEZ**, que ni siquiera celebró, ni suscribió el respectivo contrato de arrendamiento.

Adicional a lo anterior, es necesario expresar que en los términos de la demanda presentada, no existe certeza jurídica acerca del(los) bien(es) que deba(n) que presuntamente deban ser objeto de restitución.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

2). Excepción de mérito consistente en no haberse expresado con precisión y claridad circunstancias que identifican el(los) inmueble(s) que supuestamente debe(en) ser objeto de restitución:

En efecto Señora Juez, el artículo 76 del **CPC** exige lo siguiente:

“ Artículo 76. Requisitos adicionales de ciertas demandas. Modificado por el Artículo 9º de la ley 794 de 2.003. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá la trasccripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

La norma transcrita exige que las circunstancias que identifican el(los) inmueble(s) que supuestamente debe(en) ser objeto de restitución se expresen y manifiesten con la claridad y precisión a través de sus ubicación, linderos y nomenclaturas.

En el presente caso y tal como se puede apreciar de la lectura cuidadosa de la pretensión primera (1ª.) la parte demandante solicita la restitución de los puestos números cincuenta y siete (57) cincuenta y ocho (58) cincuenta y nueve (59) y sesenta (60) mencionados en el respectivo contrato de arrendamiento, y simultáneamente y de manera contradictoria, solicita la restitución del puesto treinta y nueve (39) sin haber sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal supuesta, presunta e hipotética modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

Tan evidente es la falta de claridad y precisión en la identificación del(los) inmueble(s) que hipotéticamente debe(en) ser objeto de restitución, que la parte demandante se refiere a una supuesta y presenta “ ... subdivisión interna que hizo la sociedad en la bodega de su propiedad ... ” (los subrayados no corresponden al texto original) sin haber siquiera sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

Como consecuencia de lo anterior, es necesario ratificar una vez más, que en los términos de la demanda presentada, no existe certeza jurídica acerca del(los) bien(es) que deba(n) que hipotéticamente deban ser objeto de restitución.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la presente excepción previa y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

86

3). Excepción de mérito consistente en la indebida integración del contradictorio, ante la existencia de un flagrante litis-consorcio necesario, conforme lo establecido en el artículo 83 del CPC:

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ ARTICULO 83. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO. Modificado por el Decreto 2.282 de 1.989, Artículo 1º, Numeral 35: Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez en el auto que admite la demanda ordenará dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos, encontramos que en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, expresamente menciona la parte demandante:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Como se puede apreciar claramente, la parte demandante, a pesar de haber confesado y reconocido voluntaria y expresamente el hecho de haber sido notificada acerca del subarrendado efectuado por el fallecido José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) de una parte del puesto 39 a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) omitió dar cumplimiento a lo normado por el artículo 83 del CPC, y adicionalmente, pretermitió por completo formular y/o dirigir la demanda en contra de dichas personas, con lo cual se violó de manera grave y flagrante normas inalienables, irrenunciables e imprescriptibles de orden público, por cuanto el proceso versa sobre la restitución de un(unos) inmueble(s) que fueron subarrendados a favor de terceros – beneficiarios que no fueron citados como parte demandada, por la parte demandante, **a sabiendas de la existencia de los mismos,** circunstancia que implica en la práctica la existencia de un litis-consorcio necesario.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la excepción de mérito incoada y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

4). Excepción de mérito consistente en la falta de requerimiento privados o judiciales de constitución en mora de los demandados.

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ ARTÍCULO 424. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Modificado por el Artículo 44 de la ley 794 de 2.003. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

87

...

2. En el caso del artículo 2.035 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos, encontramos que en el relato del hecho número ocho (8) de la demanda entablada expresamente menciona la parte demandante:

“ 8. En la cláusula novena (9) del contrato de arrendamiento, los arrendatarios renunciaron en forma expresa a los requerimientos de que tratan los artículos 2.009 y 2.035 del Código Civil ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

En las presentes diligencias, mal podría decirse que mi representada renunció a los requerimientos privados o judiciales para ser constituida en mora a través del contenido de la cláusula novena (9ª.) del mencionado contrato, en la medida en que se repite una vez más, **ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ** no participó en la celebración del contrato, ni suscribió el mismo, tal como se puede concluir de la simple lectura del mismo.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

5). Excepción de mérito consisten en el no cumplimiento de los artículos 54 y siguientes del CPC:

Es efecto Señora Juez, las citadas disposiciones enseñan:

“ ARTICULO 54. DENUNCIA DEL PLEITO. Quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho a denunciar el pleito que promueva o que se le promueva, deberá ejercitarlo en la demanda o dentro del término para contestarla, según fuere el caso.

Al escrito de denuncia acompañará la prueba siquiera sumaria del derecho a formularla y la relativa a la existencia y representación que fueren necesarias.

...

ARTICULO 55. REQUISITOS DE LA DENUNCIA. El escrito de denuncia deberá contener:

1. El nombre del denunciado y el de su representante si aquél no puede comparecer por sí al proceso.

2. La indicación del domicilio del denunciado, o en su defecto, de su residencia, y la de su habitación u oficina y los de su representante, según fuere el caso, o la manifestación de que se ignoran, lo último bajo juramento, que se entiende prestado por la sola presentación del escrito.

3. Los hechos en que se basa la denuncia y los fundamentos de derecho que se invoquen.

89

4. La dirección de la oficina o habitación donde el denunciante y su apoderado recibirán notificaciones personales". (Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos encontramos Señora Juez, que en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, expresamente menciona la parte demandante:

" 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T. (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos "

(Los subrayados no corresponden al texto original).

En mi calidad de apoderado de ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ y con base en las normas sustanciales y el artículo 83 del CPC, respetuosamente me permito denunciar el pleito que se ha promovido en contra de mi representada, dentro del término para contestar la demanda citada al rubro, respecto de (a) Nidia Nancy Aguirre, y de, (b) Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa).

- a). En cuanto a Nidia Nancy Aguirre, manifiesto al Despacho que no conozco su domicilio, residencia, sitio de trabajo y similares.
- b). En cuanto a Hernando Nieto, manifiesto que falleció y que sus sucesores mortis causa son su Señora Esposa llamada Esperanza de Nieto y su Hijo Hernando Nieto.

Para el efecto de probar lo anterior, respetuosamente me remito a la confesión efectuada por la parte actora en la demanda impetrada (hecho número seis).

Con el fin de dar cumplimiento a las normas procesales vigentes, respetuosamente me permito manifestar al Despacho lo siguiente:

- a). En cuanto a Nidia Nancy Aguirre, manifiesto al Despacho que no conozco su domicilio, residencia, sitio de trabajo y similares.

Sírvase Señora Juez a realizar todas las diligencias procesales conducentes a su notificación personal.

- b). En cuanto a Hernando Nieto, manifiesto que falleció y que sus sucesores mortis causa son su Señora Esposa llamada Esperanza de Nieto y su Hijo Hernando Nieto, así:

(i). Nombre de los denunciados del pleito: Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa. Señora Esposa: Esperanza de Nieto. Hijo: Hernando Nieto.

(ii). Domicilio, residencia, habitación u oficina de los denunciados del pleito: Me permito informar que el lugar de trabajo del Hijo Hernando Nieto es la Calle 54 No. 13-20, Segundo Piso, para todos los fines legales y procesales del caso.

(iii). Hechos en los cuales se basa la denuncia del pleito: El Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución a favor de Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa. Señora Esposa: Esperanza de Nieto. Hijo: Hernando Nieto, tal como expresamente lo confesó la parte demandada en la demanda instaurada (hecho numero seis).

(iv). Fundamentos de derecho de la denuncia del pleito: Constituyen fundamentos de derecho de la denuncia del pleito las normas sustanciales y el artículo 83 del CPC.

89

(v). Dirección donde el denunciante del pleito y su apoderado recibirán notificaciones personales: Cra. 50 No. 103B-94.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

6). Culpa Grave y/o Mala Fe de la Parte Demandante:

De acuerdo con la información verbal suministrada por mi representada **ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ**, constituyó y constituye una práctica inveterada, tanto de la sociedad demandante, como de los socios de la misma sociedad, que el valor de los cánones de arrendamiento que se causaran a favor de la sociedad y en contra de los respectivos socios (por cuenta del arrendamiento de los puestos repartidos a cada uno de los socios para su posterior arrendamiento a favor de terceros cesionarios) fueran pagados con el producto de las utilidades y/o dividendos decretados anualmente por la Junta de Socios, al final de cada ejercicio fiscal, de la mencionada compañía (Bodega).

En efecto Señora Juez, la bodega fue dividida en varios puestos entregados en arrendamiento a favor de cada uno de los socios de la misma, para que cada uno de ellos a su vez los arrendara a favor de terceros cesionarios, con el objeto de obtener una renta o ganancia mensual.

De acuerdo con lo anterior, la diferencia monetaria entre el valor del canon de arrendamiento cobrado por la bodega a cada uno de los socios (inferior) y el valor del canon de arrendamiento cobrado por cada uno de los socios a los nuevos arrendatarios (superior) constituía su renta o ganancia mensual a favor de los respectivos socios.

Mientras que el valor correspondiente al canon de arrendamiento cobrado por cada uno de los socios a los nuevos arrendatarios se tasa por el valor comercial de acuerdo con la leyes de la oferta y la demanda que imperan en los respectivos "San Andresitos", el valor correspondiente al canon de arrendamiento cobrado por la bodega a cada uno de sus socios representaba un valor exiguo, pírrico y/o nominal, el cual además era pagado por los socios de la bodega a la misma, con el producto de las utilidades y/o dividendos decretados anualmente por la Junta de Socios de la compañía al final del respectivo año fiscal, mediante la correspondiente operación de "cruce contable", "nota crédito" o "compensación" que fuere pertinente.

La Culpa Grave y/o Mala Fe de la Parte Demandante, consiste Señora Juez, en haber cesado dicha(s) práctica(s) contable(s) e inveterada(s): Respecto: (a) Del(los) bien(es) inmueble(s) cuya restitución se pretende, y, (b) De las personas mencionadas en la demanda incoada.

Con el objeto de probar la anterior excepción de mérito, en el capítulo de pruebas se solicitará la práctica de las diligencias juramentadas de interrogatorio de parte y testimoniales, con exhibición de documentos, así como la práctica de dictámenes periciales e inspecciones judiciales de instalaciones y documentos que sean pertinentes, específicamente para apreciar qué procedimiento ha seguido la sociedad demandante para el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el resto de los socios de la mencionada sociedad y si efectivamente ha habido algún trato discriminatorio en relación con (a) el(los) bien(es) inmueble(s) cuya restitución se pretende, y, (b) las personas mencionadas en la demanda incoada.

7). Excepción de mérito consistente en que "nadie puede restituir lo que no tiene".

En el presente caso, encontramos que mi representada **ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ**, no es arrendataria del(los) inmueble(s) cuya restitución se pretende, no lo(s)

ocupa a ningún título, y además, la tenencia real y material del(los) mismo(s) se encuentra en poder de terceros no citados, ni llamados al proceso.

En efecto Señora Juez, tal como lo confiesa de manera irrenunciable, irrevocable, incondicional la parte demandante en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, mi representada no ocupa el(los) inmueble(s) cuya restitución se pretende, no lo(s) ocupa a ningún título, ni tiene la tenencia real y material del(los) mismo(s) se encuentra en poder de terceros no llamados ni citados al proceso, como se aprecia a continuación:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Como se puede apreciar claramente, la propia parte demandante confesó y reconoció voluntaria y expresamente el hecho de haber sido notificada acerca del subarrendado efectuado por el fallecido José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) de una parte del puesto 39 a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) circunstancia que pone de presente desde el punto de vista jurídico, que las pretensiones de la demanda no está llamadas a prosperar en contra de ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ, porque “nadie está obligado a lo imposible jurídico ni material”, es decir, “nadie puede restituir lo que no tiene”.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

8). Excepción de mérito consistente en que la sociedad demandante se encuentra indebidamente representada.

“ ARTICULO 97. LIMITACIONES DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS Y OPORTUNIDAD PARA PROPONERLAS. Modificado por el Decreto 2.282 de 1.989, artículo 1. Numeral 46, el nuevo texto es el siguiente: El demandado, en el proceso ordinario y en los demás en que expresamente se autorice, dentro del término de traslado de la demanda podrá proponer las siguientes excepciones previas:

...

5. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado ”.
(Los subrayados no corresponden al texto original).

En el presente, caso se aprecia con toda claridad, que el Representante Legal de la sociedad demandante Apecol Ltda., no aportó la autorización de la Junta de Socios requerida conforme a sus estatutos sociales, tal como consta en las restricciones estatutarias en materia de cuantía al respectivo representante legal.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez, decretar la operancia de la presente excepción de mérito y rechazar todas las pretensiones contenidas en la demanda.

9). Excepción genérica.

al

Con fundamento en el artículo 306 del **CPC**, respetuosamente me permito formular la excepción genérica que se señala a continuación:

“ **ARTICULO 306. RESOLUCION SOBRE EXCEPCIONES.** Cuando el juez halle probados los hechos que constituye una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda ”. (Los subrayados no corresponden al texto original).

PRUEBAS:

Constituyen pruebas de la presente demanda las siguientes:

1). Interrogatorio de Parte con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: Al Señor Representante Legal de Apecol Ltda., para que de acuerdo con los artículos 203 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, responda bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, (b) los supuestos requerimientos para constituir en mora a mi representada, (c) sistema contable de pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, a favor de la misma, contra utilidades, (d) tratamientos discriminatorios entre socios realizados por la sociedad demandante, acerca del procedimiento legal, operativo, contable y tributario previsto para el pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, contra utilidades, e, (d) identificación de los arrendatarios reales y efectivos del bien cuya restitución se pretende, entre otros, a quien se puede notificar en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.

2). Interrogatorio de Parte y/o Diligencia Testimonial con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: A los Señores Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) para que de acuerdo con los artículos 213 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil respondan bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, e, (b) identificación del(los) arrendatarios reales y efectivos del(los) bien(es) cuya restitución se pretende, entre otros, a quien se puede notificar en la Calle 54 No. 13-30, Segundo Piso.

3). Dictamen Pericial: A todos los Libros Contables de Apecol Ltda., para que de acuerdo con los artículos 233 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe cuál era el procedimiento contable previsto para el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los socios de Apecol Ltda., de los respectivos contratos de arrendamiento, contra utilidades, diligencia que deberá practicarse en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.

4). Inspección Judicial: Al(los) inmueble(s) objeto de las pretensiones contenidas en la Demanda, para que de acuerdo con los artículos 244 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe el subarriendo del cual fue objeto el mismo y para que se compruebe que dicha circunstancia era perfectamente conocida por Apecol Ltda, diligencia que deberá practicarse en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá y que mi representada no tiene la tenencia del bien cuya restitución se pretende.

5). Inspección Judicial de Documentos: A los documentos de Apecol Ltda, para que de acuerdo con los artículos 2.447 del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe la manera en la cual se pagaban las utilidades a favor de los socios de Apecol Ltda., y cómo con el producto de las mismas se pagaban los cánones de arrendamiento de los respectivos contratos de arrendamiento.

92

6). Documentos: Para que de acuerdo con los artículos 251 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se tengan como pruebas documentales las siguientes:

Prueba Documental : En la cual consta que el Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa, el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución, a favor de las mencionadas personas.

b). Confesión Judicial Voluntaria: Con fundamento en los artículos 194 y siguientes del CPC, en la medida en que la Parte Actora confesó que fue oportuna y debidamente notificada por el Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa, el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución, a favor de las mencionadas personas, tal como consta en el relato del hecho número seis (6) de la demanda instaurada.

PETICION ESPECIAL:

Que se tenga a mi representada **ANA MARIA FARFAN RODRIGUEZ** por notificada por conducta concluyente a partir del día en el cual presentó incidente de nulidad de todo lo actuado, por indebida notificación.

ANEXOS:

Constituyen anexos de la presente demanda, los mencionados en el capítulo de las pruebas.

NOTIFICACIONES:

Recibo notificaciones en su Despacho y en mi Oficina de Abogado ubicada en la Calle 69 No. 7-77, teléfono 541 6635 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico aduran@abelamaldonado.com

De la Señora Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá con todo respeto,


ALBERTO DURAN ROMERO.
C.C. No. 19'478.148 de Bogotá.
T.P. No. 49.639 del C. S. de la J.

Anexo : Lo Anunciado.

J: 21 Nov
E. 24 NOV PROCESO en copias

109

Señora
Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá
Ciudad.

12 NOV 2008

REF: Proceso : Restitución de Inmueble.
 Demandante : Apecol Ltda.
 Demandados : Beatriz Helena Farfán Rodríguez y Otros.
 Radicación : 2.008 - 0734.

Señora Juez:

ALBERTO DURAN ROMERO, varón, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de apoderado especial de **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ**, tal como consta en el poder previamente aportado, dentro de la oportunidad legal, en ejercicio de las normas vigentes, respetuosamente comparezco ante su Despacho con el objeto de Contestar la Demanda citada al rubro, en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES:

Contestación a las Pretensiones de la Demanda:

A la Primera:

Me opongo a que se declare la terminación del contrato de arrendamiento, por el supuesto incumplimiento del mismo, derivado de la presunta falta de pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero de 2.004 a abril de 2.008 por parte de los arrendatarios y/o causahabientes y/o cesionarios, del contrato de arrendamiento celebrado entre Apecol Ltda., como arrendador y José Alejandro Farfán Convers y Carlos Armando Farfán Convers como arrendatarios, el día primero (1º) de octubre de 1.981.

A la Segunda:

Me opongo a que se ordene la restitución del(los) respectivo(s) inmueble(s) y en consecuencia también me opongo a que sea desocupado y a que sean lanzados sus ocupantes.

A la Tercera:

Me opongo a que la parte demandada sea condenada al pago de las costas procesales correspondientes al proceso.

A LOS HECHOS:

Contestación a los Hechos planteados en la Demanda:

Al Primero: Que se pruebe. Sin embargo, la parte demandante no aclara, ni declara, cómo fue que los puestos 57, 58, 59 y 60 se convirtieron "mágicamente" en el 39, y mucho menos,

110

cómo, cuándo y dónde la circunstancia de la “subdivisión” (mencionada en la primera pretensión) fue supuesta, presunta e hipotéticamente notificada a la parte demandada.

Al Segundo: Me atengo a lo que resulte probado.

Al Tercero: No me consta. Que se pruebe.

Al Cuarto: No me consta.

Al Quinto: Que se pruebe.

Al Sexto: Es cierto, el Señor José Alejandro Farfán Convers antes de su muerte, subarrendó una parte del bien objeto del contrato de arrendamiento a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa).

Al Séptimo: Me atengo a lo que resulte probado.

Al Octavo: Mi representada no firmó el contrato de arrendamiento, ni renunció a los requerimientos para ser constituida en mora.

Al Noveno: No es un hecho relacionado con las circunstancias que motivan la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constituyen excepciones de mérito y fundamentos de derecho de la presente demanda los siguientes:

1). Excepción de Mérito consistente en no haberse expresado con precisión y claridad las pretensiones contenidas en la demanda:

En efecto Señora Juez, las disposiciones vigentes en materia procesal exigen lo siguiente (Art. 75, Num, 5°, del **CPC**):

“ 5. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observancia de lo dispuesto en el artículo 82 ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Por su parte el artículo 82 del **CPC** numeral segundo (2°.) exige lo siguiente:

“ 2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Las normas transcritas exigen que las pretensiones sean expresadas con precisión y claridad (Art. 75, Num 5°, del **CPC**) y que adicionalmente, éstas no se excluyan entre si (Art. 82, Num 2°, del **CPC**).

En el presente caso y tal como se puede apreciar de la lectura cuidadosa de la pretensión primera (1ª.) la parte demandante solicita la restitución de los puestos números cincuenta y siete (57) cincuenta y ocho (58) cincuenta y nueve (59) y sesenta (60) mencionados en el respectivo contrato de arrendamiento, y simultáneamente y de manera excluyente, solicita la

111

restitución del puesto treinta y nueve (39) sin haber sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

La anterior circunstancia cobra mayor relevancia Señora Juez para el caso de mi representada **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ**, que ni siquiera celebró, ni suscribió el respectivo contrato de arrendamiento.

Adicional a lo anterior, es necesario expresar que en los términos de la demanda presentada, no existe certeza jurídica acerca del(los) bien(es) que deba(n) que presuntamente deban ser objeto de restitución.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

2). Excepción de mérito consistente en no haberse expresado con precisión y claridad circunstancias que identifican el(los) inmueble(s) que supuestamente debe(en) ser objeto de restitución:

En efecto Señora Juez, el artículo 76 del CPC exige lo siguiente:

“ Artículo 76. Requisitos adicionales de ciertas demandas. Modificado por el Artículo 9º de la ley 794 de 2.003. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá la trascipción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

La norma transcrita exige que las circunstancias que identifican el(los) inmueble(s) que supuestamente debe(en) ser objeto de restitución se expresen y manifiesten con la claridad y precisión a través de sus ubicación, linderos y nomenclaturas.

En el presente caso y tal como se puede apreciar de la lectura cuidadosa de la pretensión primera (1ª.) la parte demandante solicita la restitución de los puestos números cincuenta y siete (57) cincuenta y ocho (58) cincuenta y nueve (59) y sesenta (60) mencionados en el respectivo contrato de arrendamiento, y simultáneamente y de manera contradictoria, solicita la restitución del puesto treinta y nueve (39) sin haber sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal supuesta, presunta e hipotética modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

Tan evidente es la falta de claridad y precisión en la identificación del(los) inmueble(s) que hipotéticamente debe(en) ser objeto de restitución, que la parte demandante se refiere a una supuesta y presenta “ ... subdivisión interna que hizo la sociedad en la bodega de su propiedad ... ” (los subrayados no corresponden al texto original) sin haber siquiera sustentado y/o aportado documentalmente la prueba de tal modificación, como tampoco, la notificación a los respectivos demandados.

Como consecuencia de lo anterior, es necesario ratificar una vez más, que en los términos de la demanda presentada, no existe certeza jurídica acerca del(los) bien(es) que deba(n) que hipotéticamente deban ser objeto de restitución.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la presente excepción previa y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

112

3). Excepción de mérito consistente en la indebida integración del contradictorio, ante la existencia de un flagrante litis-consorcio necesario, conforme lo establecido en el artículo 83 del CPC:

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ ARTICULO 83. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACION DEL CONTRADICTORIO. Modificado por el Decreto 2.282 de 1.989, Artículo 1º, Numeral 35: Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez en el auto que admite la demanda ordenará dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos, encontramos que en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, expresamente menciona la parte demandante:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados y los paréntesis no corresponden al texto original).

Como se puede apreciar claramente, la parte demandante, a pesar de haber confesado y reconocido voluntaria y expresamente el hecho de haber sido notificada acerca del subarrendado efectuado por el fallecido José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) de una parte del puesto 39 a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) omitió dar cumplimiento a lo normado por el artículo 83 del CPC, y adicionalmente, pretermitió por completo formular y/o dirigir la demanda en contra de dichas personas, con lo cual se violaron de manera grave y flagrante normas inalienables, irrenunciables e imprescriptibles de orden público, por cuanto el proceso versa sobre la restitución de un(unos) inmueble(s) que fue(ron) subarrendado(s) a favor de terceros, los cuales no fueron citados como parte demandada, por la parte demandante, a sabiendas de la existencia de los mismos, circunstancia que implica en la práctica la existencia de un litis-consorcio necesario.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la procedencia de la excepción de mérito incoada y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

4). Excepción de mérito consistente en la falta de requerimiento privados o judiciales de constitución en mora de los demandados.

En efecto Señora Juez, la citada disposición exige lo siguiente:

“ ARTÍCULO 424. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Modificado por el Artículo 44 de la ley 794 de 2.003. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

...

2. En el caso del artículo 2.035 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlos ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos, encontramos que en el relato del hecho número ocho (8) de la demanda entablada expresamente menciona la parte demandante:

“ 8. En la cláusula novena (9) del contrato de arrendamiento, los arrendatarios renunciaron en forma expresa a los requerimientos de que tratan los artículos 2.009 y 2.035 del Código Civil ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

En las presentes diligencias, mal podría decirse que mi representada renunció a los requerimientos privados o judiciales para ser constituida en mora a través del contenido de la cláusula novena (9ª.) del mencionado contrato, en la medida en que se repite una vez más, **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ** no participó en la celebración del contrato, ni suscribió el mismo, tal como se puede concluir de la simple lectura del mismo.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

5). Excepción de mérito consisten en el no cumplimiento de los artículos 54 y siguientes del CPC:

Es efecto Señora Juez, las citadas disposiciones enseñan:

“ ARTICULO 54. DENUNCIA DEL PLEITO. Quien de acuerdo con la ley sustancial tenga derecho a denunciar el pleito que promueva o que se le promueva, deberá ejercitarlo en la demanda o dentro del término para contestarla, según fuere el caso.

Al escrito de denuncia acompañará la prueba siquiera sumaria del derecho a formularla y la relativa a la existencia y representación que fueren necesarias.

...

ARTICULO 55. REQUISITOS DE LA DENUNCIA. El escrito de denuncia deberá contener:

1. El nombre del denunciado y el de su representante si aquél no puede comparecer por sí al proceso.

2. La indicación del domicilio del denunciado, o en su defecto, de su residencia, y la de su habitación u oficina y los de su representante, según fuere el caso, o la manifestación de que se ignoran, lo último bajo juramento, que se entiende prestado por la sola presentación del escrito.

114

3. Los hechos en que se basa la denuncia y los fundamentos de derecho que se invoquen.

4. La dirección de la oficina o habitación donde el denunciante y su apoderado recibirán notificaciones personales". (Los subrayados no corresponden al texto original).

Para el caso de autos encontramos Señora Juez, que en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, expresamente menciona la parte demandante:

" 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos "

(Los subrayados y paréntesis no corresponden al texto original).

En mi calidad de apoderado de **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ** y con base en las normas sustanciales y el artículo 83 del CPC, respetuosamente me permito denunciar el pleito que se ha promovido en contra de mi representada, dentro del término para contestar la demanda citada al rubro, respecto de (a) Nidia Nancy Aguirre, y de, (b) Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa).

a). En cuanto a Nidia Nancy Aguirre, manifiesto al Despacho que no conozco su domicilio, residencia, sitio de trabajo y/o similares.

b). En cuanto a Hernando Nieto, manifiesto que falleció y que sus sucesores mortis causa son su Señora Esposa llamada Esperanza de Nieto y su Hijo Hernando Nieto.

Para el efecto de probar lo anterior, respetuosamente me remito a la confesión efectuada por la parte actora en la demanda impetrada (hecho número seis).

Con el fin de dar cumplimiento a las normas procesales vigentes, respetuosamente me permito manifestar al Despacho lo siguiente:

a). En cuanto a Nidia Nancy Aguirre, manifiesto al Despacho que no conozco su domicilio, residencia, sitio de trabajo y/o similares.

Sírvase Señora Juez a realizar todas las diligencias procesales conducentes a su notificación personal.

b). En cuanto a Hernando Nieto, manifiesto que falleció y que sus sucesores mortis causa son su Señora Esposa llamada Esperanza de Nieto y su Hijo Hernando Nieto, así:

(i). Nombre de los denunciados del pleito: Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa. Señora Esposa: Esperanza de Nieto. Hijo: Hernando Nieto.

(ii). Domicilio, residencia, habitación u oficina de los denunciados del pleito: Me permito informar que el lugar de trabajo del Hijo Hernando Nieto es la Calle 54 No. 13-20, Segundo Piso, para todos los fines legales y procesales del caso.

(iii). Hechos en los cuales se basa la denuncia del pleito: El Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución a favor de Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa. Señora Esposa: Esperanza de Nieto. Hijo: Hernando Nieto, tal como expresamente lo confesó la parte demandada en la demanda instaurada (hecho numero seis).

115

(iv). Fundamentos de derecho de la denuncia del pleito: Constituyen fundamentos de derecho de la denuncia del pleito las normas sustanciales y el artículo 83 del CPC.

(v). Dirección donde el denunciante del pleito y su apoderado recibirán notificaciones personales: Cra. 50 No. 103B-94.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

6). Culpa Grave y/o Mala Fe de la Parte Demandante:

De acuerdo con la información verbal suministrada a mi representada **BEATRIZ HELNA FARFAN RODRIGUEZ**, constituyó y constituye una práctica inveterada, tanto de la sociedad demandante, como de los socios de la misma sociedad, que el valor de los cánones de arrendamiento que se causaran a favor de la sociedad y en contra de los respectivos socios (por cuenta del arrendamiento de los puestos repartidos a cada uno de los socios para su posterior arrendamiento a favor de terceros cesionarios) fueran pagados con el producto de las utilidades y/o dividendos decretados anualmente por la Junta de Socios, al final de cada ejercicio fiscal, de la mencionada compañía (Bodega).

En efecto Señora Juez, la bodega fue dividida en varios puestos entregados en arrendamiento a favor de cada uno de los socios de la misma, para que cada uno de ellos a su vez los arrendara a favor de terceros cesionarios, con el objeto de obtener una renta o ganancia mensual.

De acuerdo con lo anterior, la diferencia monetaria entre el valor del canon de arrendamiento cobrado por la bodega a cada uno de los socios (inferior) y el valor del canon de arrendamiento cobrado por cada uno de los socios a los nuevos arrendatarios (superior) constituía su renta o ganancia mensual a favor de los respectivos socios.

Mientras que el valor correspondiente al canon de arrendamiento cobrado por cada uno de los socios a los nuevos arrendatarios se tasa por el valor comercial de acuerdo con la leyes de la oferta y la demanda que imperan en los respectivos "San Andresitos", el valor correspondiente al canon de arrendamiento cobrado por la bodega a cada uno de sus socios representaba un valor exiguo, pírrico y/o nominal, el cual además era pagado por los socios de la bodega a la misma, con el producto de las utilidades y/o dividendos decretados anualmente por la Junta de Socios de la compañía al final del respectivo año fiscal, mediante la correspondiente operación de "cruce contable", "nota crédito" o "compensación" que fuere pertinente.

La Culpa Grave y/o Mala Fe de la Parte Demandante, consiste Señora Juez, en haber cesado dicha(s) práctica(s) contable(s) e inveterada(s): Respecto: (a) Del(los) bien(es) inmueble(s) cuya restitución se pretende, y, (b) De las personas mencionadas como demandadas en la demanda incoada.

Con el objeto de probar la anterior excepción de mérito, en el capítulo de pruebas se solicitará la práctica de las diligencias juramentadas de interrogatorio de parte y testimoniales, con exhibición de documentos, así como la práctica de dictámenes periciales e inspecciones judiciales de instalaciones y documentos que sean pertinentes, tanto de la sociedad, como de sus socios, específicamente para apreciar qué procedimiento ha seguido la sociedad demandante para el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por el resto de los socios de la mencionada sociedad y si efectivamente ha habido algún trato discriminatorio en relación con (a) el(los) bien(es) inmueble(s) cuya restitución se pretende, y, (b) las personas mencionadas en la demanda incoada.

7). Excepción de mérito consistente en que "nadie puede restituir lo que no tiene".

En el presente caso, encontramos que mi representada **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ**, no es arrendataria del(los) inmueble(s) cuya restitución se pretende, no lo(s) ocupa a ningún título, y además, la tenencia real y material del(los) mismo(s) se encuentra en poder de terceros no citados, ni llamados al proceso.

En efecto Señora Juez, tal como lo confiesa de manera irrenunciable, irrevocable e incondicional la parte demandante en el relato del hecho número seis (6) de la demanda incoada, mi representada no ocupa el(los) inmueble(s) cuya restitución se pretende, no lo(s) ocupa a ningún título, ni tiene la tenencia real y material del(los) mismo(s) por cuanto este(estos) se encuentra(n) en poder de terceros no llamados ni citados al proceso, como se aprecia a continuación:

“ 6. El arrendatario, JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, falleció en esta ciudad de Bogotá, el 7 de Enero de 2.004. Al momento de su muerte, una parte del puesto 39 lo tenía subarrendado a Nidia Nancy Aguirre y a Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) y la otra parte, la tenía con un negocio junto con su compañera permanente, señora GLADYS GOMEZ quien es madre de 3 de sus hijos ”.

(Los subrayados y paréntesis no corresponden al texto original).

Como se puede apreciar claramente, la propia parte demandante confesó y reconoció voluntaria y expresamente el hecho de haber sido notificada acerca del subarrendado efectuado por el fallecido José Alejandro Farfán Convers (q.e.p.d.) de una parte del puesto 39 a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) circunstancia que pone de presente desde el punto de vista jurídico, que las pretensiones de la demanda no está llamadas a prosperar en contra de **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ**, porque “nadie está obligado a lo imposible jurídico ni material”, es decir, “nadie puede restituir lo que no tiene”.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez declarar la pertinencia de la presente excepción de mérito y negar la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

8). Excepción de mérito consistente en que la sociedad demandante se encuentra indebidamente representada.

“ ARTICULO 97. LIMITACIONES DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS Y OPORTUNIDAD PARA PROPONERLAS. Modificado por el Decreto 2.282 de 1.989, artículo 1. Numeral 46: El demandado, en el proceso ordinario y en los demás en que expresamente se autorice, dentro del término de traslado de la demanda podrá proponer las siguientes excepciones previas:

...

5. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado ”.
(Los subrayados no corresponden al texto original).

En el presente caso se aprecia con toda claridad, que el Representante Legal de la sociedad demandante Apecol Ltda., no aportó la autorización de la Junta de Socios requerida conforme a sus estatutos sociales, tal como consta en las restricciones estatutarias en materia de cuantía al respectivo representante legal.

Como consecuencia de lo anterior, respetuosamente solicito a la Señora Juez, decretar la operancia de la presente excepción de mérito y rechazar todas las pretensiones contenidas en la demanda.

9). Excepción genérica.

Con fundamento en el artículo 306 del **CPC**, respetuosamente me permito formular la excepción genérica que se señala a continuación:

“ ARTICULO 306. RESOLUCION SOBRE EXCEPCIONES. Cuando el juez halle probados los hechos que constituye una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda ”.

(Los subrayados no corresponden al texto original).

PRUEBAS:

Constituyen pruebas de la presente demanda las siguientes:

1). Interrogatorio de Parte con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: Al Señor Representante Legal de Apecol Ltda., para que de acuerdo con los artículos 203 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, responda bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, (b) los supuestos requerimientos para constituir en mora a mi representada, (c) sistema contable de pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, a favor de la misma, contra utilidades, (d) tratamientos discriminatorios entre socios realizados por la sociedad demandante, acerca del procedimiento legal, operativo, contable y tributario previsto para el pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, contra utilidades, e, (d) identificación de los arrendatarios reales y efectivos del bien cuya restitución se pretende, entre otros, a quien se puede notificar en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.

2). Interrogatorio de Parte con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: **A la totalidad de los Señores Accionistas o Socios de Apecol Ltda.**, para que de acuerdo con los artículos 203 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, respondan bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, (b) los supuestos requerimientos para constituir en mora a mi representada, (c) sistema contable de pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, a favor de la misma, contra utilidades, (d) tratamientos discriminatorios entre socios realizados por la sociedad demandante, acerca del procedimiento legal, operativo, contable y tributario previsto para el pago de los cánones de arrendamiento de los socios de la Bodega, contra utilidades, e, (d) identificación de los arrendatarios reales y efectivos del bien cuya restitución se pretende, entre otros, **a quienes se puede notificar en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.**

3). Interrogatorio de Parte y/o Diligencia Testimonial con Exhibición y Reconocimiento de Documentos: A los Señores Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto T, (q.e.p.d. y/o sucesores mortis causa) para que de acuerdo con los artículos 213 y siguientes y 272 y siguientes del Código de Procedimiento Civil respondan bajo la gravedad del juramento y en audiencia pública, interrogatorio de parte verbal relacionado con los hechos materia del proceso, específicamente los relacionados con (a) la cesión y notificación del contrato de arrendamiento efectuada por JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS a favor de terceros, e, (b)

identificación del(los) arrendatarios reales y efectivos del(los) bien(es) cuya restitución se pretende, entre otros, a quien se puede notificar en la Calle 54 No. 13-30, Segundo Piso.

Los sucesores mortis causa de Hernando Nieto T, son su esposa llamada Esperanza de Nieto y su Hijo Hernando Nieto, a quien se puede notificar en la Calle 54 No. 13-30, Segundo Piso.

4). Dictamen Pericial: A todos los Libros Contables de Apecol Ltda., para que de acuerdo con los artículos 233 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe cuál era el procedimiento contable previsto para el pago de los cánones de arrendamiento por parte de los socios de Apecol Ltda., de los respectivos contratos de arrendamiento, contra utilidades, diligencia que deberá practicarse en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá.

5). Inspección Judicial: Al(los) inmueble(s) objeto de las pretensiones contenidas en la Demanda, para que de acuerdo con los artículos 244 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe el subarriendo del cual fue objeto el mismo y para que se compruebe que dicha circunstancia era perfectamente conocida por Apecol Ltda, diligencia que deberá practicarse en la Cra. 38 No. 8A-15 de Bogotá y que mi representada no tiene la tenencia del bien cuya restitución se pretende.

6). Inspección Judicial de Documentos: A los documentos de Apecol Ltda, para que de acuerdo con los artículos 2.447 del Código de Procedimiento Civil, se certifique y compruebe la manera en la cual se pagaban las utilidades a favor de los socios de Apecol Ltda., y cómo con el producto de las mismas se pagaban los cánones de arrendamiento de los respectivos contratos de arrendamiento.

7). Confesión Judicial Voluntaria: Con fundamento en los artículos 194 y siguientes del **CPC**, en la medida en que la Parte Actora confesó que fue oportuna y debidamente notificada por el Señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS cedió a favor de Nidia Nancy Aguirre y Hernando Nieto (q.e.p.d.) y/o sus sucesores mortis causa, el derecho de arrendamiento sobre el(los) bien(es) objeto de restitución, a favor de las mencionadas personas, tal como consta en el relato del hecho número seis (6) de la demanda instaurada.

PETICION ESPECIAL:

Que se tenga a mi representada **BEATRIZ HELENA FARFAN RODRIGUEZ** por notificada por conducta concluyente a partir del día en el cual presentó incidente de nulidad de todo lo actuado, por indebida notificación.

ANEXOS:

Constituyen anexos de la presente demanda, los mencionados en el capítulo de las pruebas.

NOTIFICACIONES:

Recibo notificaciones en su Despacho y en mi Oficina de Abogado ubicada en la Calle 69 No. 7-77, teléfono 541 6635 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico aduran@abelamaldonado.com

De la Señora Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá con todo respeto,

Alberto Durán R.
ALBERTO DURÁN ROMERO.
C.C. No. 19'478.148 de Bogotá.
T.P. No. 49.639 del C. S. de la J.

Anexo : Lo Anunciado.

122

Señor

JUEZ 22 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.

E. S. D.

REF: Proceso de Restitución de ALMACENES DE PEQUEÑOS COMERCIANTES LTDA contra DIEGO ALEJANDRO FARFAN y otros Rad No 2008-0734

Respetado señor Juez:

ABRAHAM GUERRERO PEREA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 19.050.797 expedida en Bogotá, y portador de la T.P. No 65.825 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando y obrando a nombre y en representación de la demandada GLADYS GOMEZ, de la cual soy apoderado especial en los términos del poder que en legal forma me ha otorgado y que expresamente acepto, comparezco a su Despacho dentro del proceso de la referencia, dentro del término de Ley para manifestarle que mi representada se opone a los hechos y pretensiones de la demanda contestándola y proponiendo excepciones previas y de mérito, a todo lo cual procede en los siguientes términos:

I.- INEFICACIA DE LA PRETENDIDA NOTIFICACION DEL AUTO DE 24 DE ABRIL DE 2008.- Se dice en la "NOTIFICACION POR AVISO" del auto citado que en este "se dictó mandamiento de pago" y que se hace entrega del mismo. Empero no se ha entregado al destinatario del aviso ninguna copia de auto de abril 24 de 2008 en el cual figure que "se dictó mandamiento de pago".

Lo expuesto es suficiente para que ese honorable Despacho DE PLANO declare la ineficacia de la pretendida notificación y para que en sustitución se proceda de nuevo haciendo entrega del auto que se anuncia, o sea, de aquel, supuestamente proferido el 24 de abril de 2008 en el cual "se dictó mandamiento de pago".

Así se lo pido al señor JUEZ en aras de la objetividad, transparencia y observancia del debido respeto ya que la parte demandada no puede referirse al contenido del presunto "mandamiento de pago" en la medida en que tal presunto auto aparece como OCULTADO A LA PARTE DEMANDADA.

De no subsanarse este hecho se incurriría en una causal de nulidad absoluta de todo el proceso, nulidad que no es saneable.

NO puedo instaurar los recursos de ley contra el auto de abril 24 de 2008 del cual se predica que "se admitió la demanda, se dictó mandamiento de pago", porque esa presunta providencia NO FUE ANEXADA, es decir, se le está ocultando a la parte demanda. Solamente se anexó el texto de la demanda, pero no copia del anunciado auto de abril 24 de 2008.

Una vez subsanada la irregularidad, es decir, cuando haya sido notificado el auto que se anuncia en el texto de la "NOTIFICACION POR AVISO" será cuando la parte demandada procederá instaurar contra tal auto los recursos de ley o a contestar la demanda.

II.- INADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA.- Dada la circunstancia de que se anexó el texto de la Demanda, respetuosamente le solicito al Señor JUEZ que respecto a la misma le de aplicación a la norma contenida en el artículo 85 C.P.C., en el sentido de NO ADMITIRLA por no cumplir con las formalidades consagradas en los artículos 75 y 424 del C.P.C. – En efecto:

II.1.- Si lo que se pretende es que se declare terminado un supuesto contrato de arrendamiento de fecha "lo de octubre de 1981" como se predica a lo ancho y pancho de la demanda, se debe anexar a la demanda, conforme manda el numeral 1 del párrafo primero, "prueba documental del contrato de arrendamiento de octubre 1º de 1981" y ocurre que SE HA OMITIDO ESTA FORMALIDAD por lo cual NO ES ADMISIBLE LA DEMANDA.

123

Basta analizar con detenimiento el contenido de los documentos anexados para establecer que NO SE HA ANEXADO COPIA DE NINGUN DOCUMENTO QUE PUEDA REPUTARSE COMO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y que ostente la fecha "PRIMERO (1º) DE OCTUBRE DE 1981.

II.2.- OMISION DEL REQUISITO CONSAGRADO EN EL NUMERAL 5 del ARTICULO 77 C.P.C.- De acuerdo con esta norma la parte actora ha debido acompañar a su demanda prueba de la calidad de "Compañera permanente supérstite" con la cual se cita a GLADYS GOMEZ.- No lo hizo así, Omitió tal requisito, por ende, la demanda resulta inepta y debe ser inadmitida en base a tal omisión. En consecuencia, le pido al señor Juez proceder como manda el artículo 85 C.P.C., inadmitiéndola.

II.3.- RECURSO DE REPOSICION EN EL EVENTO DE QUE YA HAYA SIDO ADMITIDA LA DEMANDA.- No obstante lo solicitado en el punto anterior, en el evento de que a la fecha ya haya sido admitida la demanda a pesar de la omisión anotada, respetuosamente le manifiesto al Señor JUEZ que mi representada se da por notificada de tal auto en esta misma fecha y en consecuencia, instaura recursos de reposición contra el mismo con la finalidad de que tal providencia se reponga para REVOCARLA en todas sus partes y para que, en sustitución, sea INADMITIDA por las omisiones reseñadas en los puntos anteriores. Este recurso lo sustento en las razones ya consignadas en este escrito.

III.- CONTESTACION DE LA DEMANDA A PESAR DE QUE A LA FECHA LA DEMANDADA NO HA SIDO NOTIFICADA DEL PRESUNTO AUTO que "la admite y libra mandamiento de pago" de fecha 24 de Abril de 2008.

Pese a que GLADYS GOMEZ no conoce el auto que se le anuncia en la "NOTIFICACION POR AVISO" o sea, el presunto auto de 24 de abril de 2008 que supuestamente "admite la demanda y DICTA MANDAMIENTO DE PAGO", supuestamente en contra de ella y de otras personas, por la circunstancia de que ha recibido el texto de la demanda, procede a referirse a la misma, contestando los hechos de la siguiente manera:

III.1.- HECHO 1.- NO CONOCE ella de la existencia de ningún contrato de arrendamiento de fecha "primero (1º) de octubre de 1981" ni la circunstancia por la cual se le vincula a ella como llamada a responder por las presuntas estipulaciones de ese presunto contrato, del cuya existencia SE OMITE anexar la "prueba documental" que para admitir la demanda exige el número I del párrafo primero del artículo 424 C.P.Civil.

Por tanto, el señor Juez se encuentra aquí en presencia de una DEMANDA cuya carencia de fundamento es NOTORIA por lo cual debe ser RECHAZADA como se consagra en las normas proferidas por el PRESIDENTE DE LA REPUBLICA en el actual Estado de CONMOCIÓN INTERIOR.

III.2.- HECHOS del 2 al 5.-NO me constan pues la parte demandante los hace derivar del presunto contrato de arrendamiento de fecha "1º de Octubre de 1981", cuya PRUEBA DOCUMENTAL DE SU EXISTENCIA, ha sido omitida, pues no se ha anexado a la demanda, reitero, como ordena el número I del párrafo primero del artículo 424 del C.P. Civil.

III.3.- HECHO 6.- Preocupante y Grave que si la parte demandante sabe que NIDIA NANCY AGUIRRE y HERNANDO NIETO T., son arrendatarios, HAYA OMITIDO incluirlos en la demanda, como integrantes de la parte demandada. NO es cierto que exista o haya existido "negocio junto" entre JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS y GLADYS GOMEZ. Ya quedó consignado en este documento que la parte demandante ha omitido anexar prueba alguna de la calidad de "compañera permanente" que le atribuye y con la cual cita como demandada a GLADYS GOMEZ, igualmente es importante anotar que GLADYS GOMEZ, tuvo dos (2) hijos no tres como se menciona en la demanda, si efectivamente los tuvo con JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, pero como ya se dijo fueron dos (2) DIEGO ALEJANDRO FARFAN GOMEZ y CAMILA

FARFAN GOMEZ, pero como lo prescribe la ley la existencia de la unión marital de hecho hay que probarla y la presente entre GLADYS GOMEZ y el difunto JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS, no esta probada por los que tienen la carga de la prueba.

III.4.- HECHO 7.- La parte demandante, reitero, no ha acompañado, como manda la ley "Prueba documental" de la calidad con la cual cita a los demandados.

III.5.- HECHO 8.- No nos consta pues se ha OMITIDO por parte de la actora, acompañar "prueba documental" del presente contrato de arrendamiento de fecha OCTUBRE 1º de 1981,

III.6.- HECHO 9.- No nos consta que se haya otorgado poder respecto al presunto contrato de fecha Octubre 1º de 1981 al cual se refiere la demanda.

III.6.- EXCEPCIONES PREVIAS.- Conforme a los artículos 98 y 99 C.P.C., a los cuales remite el artículo 424 Ibid., por separado estoy proponiendo las excepciones previas de INEPTA DEMANDA para que sean tramitadas en el evento de que la demanda ya haya sido admitida PUES, reiteramos, mi representada no ha sido notificada del presunto auto de abril 24 que "admite y DICTA MANDAMIENTO DE PAGO", cuya existencia desconocemos a la fecha en que se presenta este escrito.

(Anotamos que de existir tal auto debe tramitarse el recurso de Reposición que se consigna en este mismo texto).

III.7.- EXCEPCIONES DE MERITO.- Desde ahora y para que se tramite y decida, en el evento de que exista el auto de abril 24 de 2008 por el cual se "admite y DICTA MANDAMIENTO DE PAGO", presumiblemente contra los demandados, contra la demanda y sus pretensiones propongo las siguientes

EXCEPCIONES DE MERITO:;

1.- PRIMERA EXCEPCION DE MERITO.- Improcedencia de las pretensiones por inexistencia del presunto contrato de fecha "Octubre 1º de 1981".-

Hago consistir esta primera excepción de mérito en el hecho de que en la demanda no se ha probado la existencia documental del presunto contrato de fecha "1º de Octubre de 1981". Como las obligaciones se derivan "de los contratos" y el invocado no existe en el presente contrato, no existe tampoco obligación alguna derivada del mismo. De la nada nada se deriva. Por tanto, resultan improcedentes las pretensiones de la demanda.

PRUEBA.- Para probar este hecho pido se decrete tener como prueba el texto de la demanda y los documentos anexados en los cuales no figura "prueba documental" de ningún contrato de arrendamiento de fecha "1º de OCTUBRE de 1981".

2.- SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO.- INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESUNTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA "1º DE octubre DE 1981" "derivado del NO PAGO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS y/o CAUSABIENTES".-

Hago consistir esta SEGUNDA excepción de mérito en el hecho de que en la demanda no se ha probado la existencia documental del presunto contrato de fecha "1º de Octubre de 1981". Como las obligaciones se derivan "de los contratos" y el invocado no existe en la presente demanda, no existe tampoco obligación alguna derivada del mismo. Concretamente los demandados no están ni pueden estar en mora de pagar cánones de un presunto contrato de fecha "1º de octubre de 1981" cuya existencia no está documental probada ni en la demanda ni en el proceso. De la nada nada se deriva. Por tanto, resultan improcedentes las pretensiones de la demanda.

3.- TERCERA EXCEPCION DE MERITO.- INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESUNTO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FECHA "1º DE OCTUBRE de 1981 POR PARTE DE GLADYS GOMEZ POR TENER ESTA, DESDE 1988 LA CALIDAD DE TERCERO, POSEEDOR MATERIAL DE PARTE DEL INMIERTE A QUE SE REFIERE LA DEMANDA

Hago consistir esta tercera excepción de mérito en el hecho de que GLADYS GOMEZ en el año de 1986 por CESION verbal que le hiciera el señor JOSE ALEJANDRO FARFAN CONVERS adquirió la posesión material de los puestos 57,58,59 y 60.

En 1988 el cedente pretendió "revocarle la cesión" y es probable que haya acudido al mecanismo de firmar algún contrato con la ahora parte actora. Pero esa pretensión no le prosperó al señor cedente ALEJANDRO FARFAN CONVERS.

Por tanto ella siguió allí como POSEEDOR MATERIAL.- En el mismo año 1988, el señor FARFAN CONVERS "ratifico la cesión", se desprendió de cualquier animo de poseedor o de tenedor, pues para esa fecha se enamoro de GLADYS y cultivaron relaciones sentimentales de las cuales hubo dos hijos. En mayo 21 de 2003 FARFAN CONVERS nuevamente "ratificó la cesión" en cuanto al inmueble, no así respecto a algunas vitrinas que existían en los puestos, los cuales arrendó a GLADYS GOMEZ. Esta desde esa fecha, por una parte continuo con la POSESION MATERIAL de los inmuebles (los entonces puestos numeros 57-58-59 y 60) y por otra parte como arrendataria de unas vitrinas..... En estas condiciones ella es un tercero POSEEDOR MATERIAL y la demanda no es más que un artificio por medio del cual se pretende despojarla de la POSESION MATERIAL atribuyéndole en la misma (en la demanda) una calidad que la parte actora no ha probado ni puede probar.

IV.- CONSIGNACION DE LOS CANONES que " DE ACUERDO CON LA PRUEBA ALLEGADA CON LA DEMANDA TIENEN LOS CANONES ADEUDADOS"-

Habiendo la actora OMITIDO acompañar "prueba documental" de la existencia del presunto contrato de fecha "1º de OCTUBRE de 1981" que se invoca para predicar la existencia de "cánones adeudados", no existe BASE para realizar la consignacion que para ser escuchado debe realizar la parte demandada.

V.- CONSIGNACION DE CANONES PARA QUE SEAN RETENIDOS POR EL JUZGADO.- No obstante lo expuesto en el punto precedente, para ser escuchada mi representada GLADYS GOMEZ aporta al proceso el comprobante de consignación en el Banco Agrario de Colombia a favor del proceso 0734 de 2008 del Juzgado Veintidós Civil Municipal, del valor de los cánones que la parte demandada alega en cuantía de \$833.312.04 Y, adicionalmente, los que de acuerdo con la demanda se causarían desde ABRIL 1º de 2008 hasta Noviembre 1º de 2008. Pero como estamos alegando que no existe la obligación pretendida ni la parte demandada está obligada, respetuosamente le pido al Señor JUEZ disponer que los cánones consignados sean RETENIDOS hasta el final del proceso como lo ordena el numero 4 del parágrafo 2º del artículo 424 C.P.C.

D E R E C H O

Invoco como fundamento de derecho los artículos 75, 77, 349, 424, 509, 510 y demás normas concordantes del Código de Procedimiento Civil y del Código del Comercio.

P R U E B A S

1. Poder suscrito a mi favor por la demandada señora GLADYS GOMEZ.
2. Recibo de consignación a favor del proceso 0734 de 2008 del Juzgado 22 Civil Municipal.
3. Contrato de Cesión y posesión de Prima Comercial suscrito entre ALEJANDRO FARFAN CONVERS (q,e,p.d.) y la señora GLADYS GOMEZ.
4. Prueba testimonial: Que se cite a las siguientes personas a declarar bajo la gravedad de los que les conste respecto a los locales que tiene en posesión la señora GLADYS GOMEZ, en la Bodega APECOL de San Andresito de la Cra 38.
 - a) TERESA OCHOA Calle 6C No 73-45 Interior 5 Apartamento 518.
 - b) MARIA VICTORIA BELTRAN, Comerciante de San Andresito a quien hare comparecer cuando el Despacho lo disponga.
 - c. YOLANDA BELTRAN, Comerciante de San Andresito a quien hare comparecer cuando el Despacho lo disponga.

126

INTERROGATORIO DE PARTE:

Se realice interrogatorio de parte al representante legal actual de la sociedad ALMACENES DE PEQUEÑOS COMERCIANTES LTDA APECOL LTDA, señor CARLOS NEIRA PEÑUELA, para que le informe al Despacho lo que sepa respecto a la presente demanda GLADYS GOMEZ, mediante cuestionario que presentare el día de la diligencia.

ANEXOS

1. Me permito anexar Poder suscrito a mi favor por la demandada señora GLADYS GOMEZ.
2. Recibo de consignación a favor del proceso 0734 de 2008 del Juzgado 22 Civil Municipal.
3. Contrato de Cesión y posesión de Prima Comercial suscrito entre ALEJANDRO FARFAN CONVERS (q,e,p.d.) y la señora GLADYS GOMEZ

PROCESO Y COMPETENCIA

Por estar conociendo del proceso principal es Usted competente Señor Juez para resolver la presente petición.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la Calle 6C No 73-45 Interior 1 Apartamento 204 en Bogotá D.C.

El suscrito apoderado en la calle 53 No 30-14 Oficina 603 en Bogotá D.C.

Atentamente,

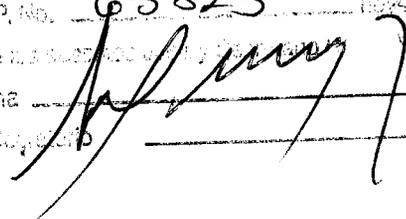

ABRAHAM GUÉRRERO PEREA
 C.C. 19.050.797 de Bogotá
 T.P. No 65.825 del C.S. de la J.

Anexo lo anunciado en 4 folios

JUZGADO 22 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
 Promoción Parochoal

El anterior número de expediente Juzgado 22
civil Municipal
 Abraham

del suscrito Guerrero Perea
 con C.C. 19050797 de Bogotá
 y T.P. No. 65825 del C.S. de la J. 20 OCT 2008

Firma 
 D. Despacho