

Señor(a):

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

**DEMANDANTE: INDUSTRIAS FRANCO HERMANOS LIMITADA y EDGAR
HERNANDO NAVARRETE CRUZ**

DEMANDADO: CARMENZA GARZON AYALA

REF: PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE ACCION POSESORIA

RADICADO: 2022-00270

CARMENZA GARZON AYALA, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 51.656.358 de Bogotá con domicilio en esta ciudad, obrando en nombre propio; por medio del presente manifiesto que otorgo poder especial, amplio y suficiente a **LUZ ANGELA TIQUE ONATRA** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.031.139.947 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la T.P. Nro. 316.759 del C.S de la J. Para que en su nombre y representación la asista en calidad de demandada, realizando todas las actuaciones procesales para defender los derechos e intereses y la represente hasta la culminación dentro presente litigio **DECLARATIVO VERBAL DE ACCION POSESORIA** promovido por **INDUSTRIAS FRANCO HERMANOS LIMITADA** identificada con NIT 830089839- 6, representada legalmente por **EDGAR HERNANDO NAVARRETE CRUZ** y **EDGAR HERNANDO NAVARRETE CRUZ** actuando en nombre propio, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.285.449 de Bogotá. Queda facultada **para** defender mis intereses en calidad de parte pasiva en proceso verbal de la referencia.

La apoderada queda facultada para transigir, conciliar, recibir, desistir, renunciar, sustituir, reasumir el presente poder y en general de todas las facultades consagradas en los artículos 73 y 74 del C.G del P., de tal forma que nunca se pueda endilgar de éste falta o insuficiencia de personería para el cabal desempeño de la labor encomendada y en especial en beneficio de mis intereses.

Atentamente;



CARMENZA GARZON AYALA
C.C No. 51.656.358 de Bogotá.

Acepto:



LUZ ANGELA TIQUE ONATRA
C.C. No. 1.031.139.947 de Bogotá
T.P. No. 316.759 del C. S. de la J.
Lato2907@gmail.com

Bogotá enero 15 de 2020

Señores
CARMENZA GARZON AYALA
RODRIGO GARZON AYALA
Ciudad.

Ref: bodega calle 35 sur 70b 35

Respetados señores:

Dando respuesta a su comunicado de fecha 02 del presente, en el cual se me solicita la entrega de inmueble en referencia, solicito a ustedes el favor de concederme por lo menos 90 días para la búsqueda y traslado ya que por ser un inmueble comercial es este el tiempo mínimo para su restitución y búsqueda de otra bodega.

Quiero también agradecerles la paciencia tenida y el acompañamiento en estos momentos difíciles por la que atravesamos esta industria, no sin antes si podemos entregar en un menor tiempo lo haremos con mucho gusto.

Quedamos atentos a revisar como están los estados de cuentas y poder generar un plan de pagos que podamos cumplir.

Nuevamente agradezco su comprensión y apoyo en esta gestión.

Cordialmente,



Ing. EDGAR HERNANDO NAVARRETE C.
CC 79.285.449 Bogotá.



Angela Tique <lato2907@gmail.com>

Correos electrónicos DOC-20221130-WA0007..pdf

1 mensaje

carmenza g. <cga333@gmail.com>
Para: Angela Tique <lato2907@gmail.com>

30 de noviembre de 2022, 11:35

 **DOC-20221130-WA0007..pdf**
51K

Señor

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

ccto01bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE ACCION POSESORIA

RADICACION: 2022-00272-00

**DEMANDANTE: INDUSTRIAS FRANCO HERMANOS LIMITADA y EDGAR
HERNANDO NAVARRETE CRUZ**

DEMANDADO: CARMENZA GARZON AYALA

LUZ ANGELA TIQUE ONATRA, abogada titulada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No.1.031.139.947 de Bogotá y portadora de la T.P. No.316.759 del C. S. J., obrando como apoderada especial de la demandada **CARMENZA GARZON AYALA**, identificada con cedula de ciudadanía 51.656.358 tal como consta en poder conferido; comedida y respetuosamente me permito pronunciarme dentro del termino de ley, sobre la demanda interpuesta a mi poderdante en el proceso VERBAL citado en la referencia, lo cual hago de la siguiente forma:

A LOS HECHOS

Al hecho 1. -: Es cierto, conforme a lo aportado por la parte demandante. Mi prohijada suscribió contrato de arrendamiento sobre bodega de primer piso ubicada en la calle 35 No. 70B-35 Sur.

Al hecho 2. – No es cierto. Notase señor Juez que, en prueba documental anexa con esta contestación de libelo, los aquí demandantes acusan recibo de comunicación a mi poderdante sobre solicitud de entrega de inmueble de fecha 02 del presente (para el caso 02 de enero de 2020) y solicitan revisar estado de cuentas para generar un plan de pago. Por consiguiente, desde 02 de enero de 2020, se declaró terminado unilateralmente el contrato por incumplimiento de pago de cánones de arrendamiento y se solicita entrega del bien arrendado lo cual a la presente fecha no ha ocurrido.

Al hecho 3. -: No es cierto. Los aquí demandantes relacionan un “breve ajuste de la renta” que se aplicó desde 01 de abril de 2014 el cual consistió en determinar como canon mensual la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000)**, y el cual continuo anualmente incrementándose de acuerdo Índice de Precio del Consumidor (I.P.C), determinada en la cláusula de **SEPTIMA. - INCREMENTO DE PRECIO** que se estableció en el contrato de arrendamiento suscrito entre los demandantes con mi prohijada.

Al hecho 4. - Es cierto. Consecuencia del impago de cánones de arrendamiento por los aquí demandantes, conllevo a que mi representada iniciara proceso ejecutivo para el cobro de los cánones de arrendamiento adeudados por una suma que supera los SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (71.000.000).

Al hecho 5. – No es cierto, puesto que como se estableció en el hecho precedente; mi poderdante ya adelantó proceso ejecutivo por los cánones adeudados conforme a lo establecido en el artículo 422 del C.G. del P.

Al hecho 6.-: No nos consta, en todo caso no atenemos a lo que resulte probado dentro del presente litigio.

Al hecho 7 -: No nos consta, que se pruebe.

Al hecho 8. -: No es cierto. Mi poderdante desconoce el “AVISO INFORMATIVO DE DESALOJO”. Igualmente, bajo gravedad de juramento manifestó que para esa fecha que aduce la parte demandante – 27 de octubre de 2021-, no había contratado ningún tipo de servicio de representación judicial o extrajudicial con la abogada ANGIE LORENA ROJAS GARZON relacionado con la bodega del primer piso, objeto del contrato de arrendamiento con los aquí demandantes. Por lo tanto, desconoce este hecho.

Al hecho 9. -: No nos consta. Es un hecho ligado al hecho anterior por cuanto se puede evidenciar que se relaciona un supuesto desalojo realizado por una persona que inicialmente la determina como abogada ANGIE LORENA ROJAS GARZON (sobrina de ella) y luego en este hecho, referencia a otra persona como la abogada ANGIE LOPEZ GARZON, lo cual nos permite evidenciar la disparidad entre el hecho octavo y noveno.

Al hecho 10.-: No es cierto. Notase señor Juez que, en las pruebas allegadas por la parte demandante, especialmente lo que denominan “**estado de cuenta (Prueba No. 03)**” no objetan los abonos realizados a mi poderdante, entre ellos, el pago que se puede evidenciar el 11 de noviembre de 2021 por valor de SEISCIENTOS MIL PESOS (\$600.000).

Luego entonces, se puede colegir que continuaron realizando pagos después de un “supuesto desalojo” y por ende no tuvo el tiempo suficiente para instaurar la querrela policiva por perturbación de la tenencia que esta permitida legalmente por un término de cuatro (4) meses a partir de los hechos de perturbación conforme al artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, para pedir amparo de sus derechos presuntamente transgredidos.

Al hecho 11. -: Parcialmente cierto. La única solicitud formal que realizó la parte demandante fue como requisito de procedibilidad para este proceso que nos ocupa y la cual fue solicitada a través de centro de conciliación el día 08 de abril de 2022 relacionadas con la ejecución del contrato de arrendamiento.

Realizó la solicitud para que mi representada en calidad de arrendadora devuelva la tenencia material del inmueble arrendado al señor **EDGAR HERNANDO NAVARRETE CRUZ** en calidad de arrendatario. Mi poderdante no concilió por cuanto no ha privado de la tenencia del inmueble arrendado, por consiguiente no aceptó los hechos objeto de la solicitud de conciliación ni accedió a esta solicitud por cuanto fue realizada a título de persona natural como citante **EDGAR HERNANDO NAVARRETE CRUZ** a nombre propio y no acreditó la solicitud en representación de **INDUSTRIAS FRANCO HERMANOS LIMITADA** quien es el arrendatario principal del contrato de arrendamiento de la bodega del primer piso ubicada en la calle 35 No. 70B-35 Sur.

Al hecho 12. -: No es cierto. Se reitera de parte del demandante el despojo del inmueble arrendado sin probar que mi representada fue la persona que autorizó y /o realizó el supuesto desalojo, tornándose por lo tanto un hecho temerario.

Al hecho 13. -: No es cierto. Mi poderdante no ha actuado por las vías de hecho; Maxime que actualmente se ha regido a lo ordenado por el C. G. del P. para cobrar por vía ejecutiva los cánones adeudados por los aquí demandantes.

Al hecho 14. -: No nos consta. Que se pruebe.

Al hecho 15. -: No nos consta. Que se pruebe, Maxime que actualmente existe un decreto de embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres de los aquí demandantes que se encuentran ubicados en la calle 35 No. 70B-35 Sur piso 1, Barrio Carvajal, limitada a la suma de \$183.250.000.

Al hecho 16. -: No nos consta. Que se pruebe porque es una consideración subjetiva de la parte demandante.

Al hecho 17. -: No nos consta. Que se pruebe dado que solo es un hecho enunciativo sin ningún tipo de prueba allegada en la oportunidad legal del proceso verbal.

Al hecho 18. -: No nos consta. Que se pruebe.

Al hecho 19. -: No nos consta. Que se pruebe teniendo en cuenta que hay inexistencia de la prueba de la parte demandante.

Al hecho 20. -: Parcialmente cierto. Se puede colegir del material aportado que se convocó a mi representada por citación del señor **EDGAR HERNANDO NAVARRETE CRUZ** sin embargo en la misma no se elevó ACTA sino CONSTANCIA DE NO ACUERDO.

Al hecho 20. -: ES cierto. Existe un poder especial para **instaurar proceso verbal declarativo de acción posesoria** en contra de la arrendadora y quien en este proceso es mi poderdante.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

PRIMERA: No me opongo a la prosperidad de esta pretensión relacionada con la declaración del contrato de arrendamiento entre los demandantes y mi prohijada, Maxime que el mismo es objeto de otro tipo de proceso judicial en el cual mi poderdante es la accionante.

SEGUNDA: Me opongo por cuanto mi representada no ha cambiado guardas de cerradura de ingreso a la bodega arrendada ni ha realizado directamente o por intermedia persona este tipo de acto el día 27 de octubre de 2021.

TERCERA: Me opongo por cuanto mi representada no ha cambiado guardas de cerradura de ingreso a la bodega arrendada ni ha realizado directamente o por intermedia persona este tipo de acto y además por carecer de prueba, Maxime que mi poderdante entregó a los demandantes, la bodega del primer piso ubicada en la calle 35 No. 70B- 35 SUR, bajo contrato de arrendamiento, por lo tanto; en ningún momento ha renunciado a su posesión. Los aquí demandantes son meros tenedores del bien objeto del contrato de arrendamiento.

CUARTA: Me opongo por cuanto mi representada no ha cambiado guardas de cerradura de ingreso a la bodega arrendada ni ha realizado directamente o por intermedia persona este tipo de acto; además me opongo a la restitución de inmueble arrendado por cuanto se solicita la posesión, petición que contraviene a los derechos de la arrendadora dado que en ningún momento ha renunciado o cedido su posesión en favor de los aquí demandantes.

QUINTA: Me opongo puesto que mi poderdante no ha realizado directamente o por intermedia persona ningún acto arbitrario contra los arrendatarios y aquí demandantes relacionado con cambio de cerradura de la bodega arrendada. Mi representada no ha realizado actos privativos de posesión a la parte activa de esta litis por cuanto NO ha renunciado o cedido su posesión en favor de estos.

SEXTA: Me opongo por cuanto mi representada no ha cambiado guardas de cerradura de ingreso a la bodega arrendada ni ha realizado directamente o por intermedia persona este tipo de acto, además por carecer de fundamento factico y jurídico lo pretendido por los demandantes, Maxime que se solicita en contra de mi prohijada “**como arrendadora y privativa de la posesión y tenencia del inmueble arrendado**” unos perjuicios sin fundamento factico y jurídico.

SEPTIMA: Me opongo por cuanto mi representada no ha cambiado guardas de cerradura de ingreso a la bodega arrendada ni ha realizado directamente o por intermedia persona este tipo de acto además por carecer de fundamento jurídico y probatorio para la estimación del lucro cesante.

OCTAVA: Me opongo, porque es una pretensión eventual e hipotética. Se torna conjetural la estimación del perjuicio subjetivo, huérfana de un método que la justifique para su procedencia.

NOVENA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión por cuanto no se identifican elementos de juicio que deje acredite esa aflicción de la tasación del daño moral, Maxime que mi representada no ha cambiado guardas de cerradura de ingreso a la bodega arrendada ni ha realizado directamente o por intermedia persona este tipo de acto.

DECIMA: No condenar a mi poderdante en costas ya que en el curso del proceso se demostrará que no ha actuado en perjuicio o contravención de ordenamiento legal que afecte a terceros.

EXCEPCIÓN DE MÉRITO.

Señor Juez, teniendo en cuenta que el proceso que nos ocupa. Formulo tres excepciones:

1. Inexistencia y/o sobreestimación de los perjuicios reclamados.

Notase señor Juez que la parte demandante solo hizo afirmaciones sin acreditar procesalmente con los medios de convicción regular y oportunamente arrimados con la presentación de la demanda, los presuntos perjuicios causados por mi poderdante.

2. Falta de prueba de daños causados.

Esta excepción se plantea por cuanto los demandantes afirman unas cifras de lucro cesante, daño emergente, daño moral y daño subjetivo sin probar un método que justifique las conclusiones arrimadas de tasación porque no existe detalle que pruebe su existencia y extensión de un daño causado por mi poderdante.

3. Carencia e inexistencia de causa en las pretensiones solicitada en la demanda.

El apoderado de la parte demandante tiene un poder especial para iniciar un proceso verbal declarativo de acción posesoria el cual es improcedente contra mi prohijada porque existe un vínculo contractual a través de un contrato de arrendamiento con los aquí demandantes; por consiguiente, se torna incongruente este tipo de proceso judicial dado que la parte activa de esta litis solo tiene la mera tenencia y por ende la posesión no existe ni se puede solicitar la restitución de posesión que carece de los presupuestos legales y carece de la existencia de los elementos constitutivos del corpus y animus que establece el artículo 762 del código Civil.

FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con el artículo 206 del Código General del Proceso, quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de unos perjuicios, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. En esta forma se estableció que el juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los perjuicios subjetivos. Sin embargo, en el presente asunto, la parte actora incluyó en el juramento estimatorio, el valor de los perjuicios subjetivos solicitados.

El DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE es una tipología de perjuicios que debe gozar de certeza para que proceda su reconocimiento, sustentándose en la debida forma con los medios de prueba que evidencien las erogaciones realizadas por la parte actora. Frente a este concepto, en la demanda se solicita las sumas de \$50.000.000 y \$100.000.000 respectivamente; sin embargo, no se aportaron los soportes que apoyen las cifras requeridas como indemnización por estos conceptos.

En este sentido se formula la tacha de conformidad con el artículo 272 del Código General del Proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

El artículo 972 del Código Civil establece que las acciones posesorias son aquellas que tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos.

En ese sentido el artículo 973 de esa misma codificación, señala que no es procedente la aludida acción si recae sobre las cosas que no pueden ganarse por prescripción. Así mismo, el artículo 974, del C.C definió que el titular de la acción posesoria es quien el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo de bien y por ese hecho, el poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión o se le despoje de ella, que se le indemnice del perjuicio que ha recibido, y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme (artículo 977 del C.C), o si injustamente ha sido privado de la posesión, tendrá derecho para pedir que se le restituya con indemnización de perjuicios (artículo 982 del C.C).

En ese sentido la Corte Constitucional en su sentencia T-751 de 2004, de manera clara se ha pronunciado sobre la acción posesoria así: ***“la Sala debe señalar que uno de los principales efectos de la posesión es la legitimación del poseedor para obtener por vía judicial la protección de su condición. Entre los mecanismos con los que cuenta, es el Apelación de Sentencia. Verbal de María Edilma García y Vitaliano García Pineda contra Luis Fernando Arias Amariles 8 principal el ejercicio de las llamadas acciones posesorias. Estas, consagradas en los artículos 972 y siguientes del Código***

Civil, tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en ellos. Son, pues, acciones judiciales de carácter civil entabladas ante la jurisdicción ordinaria por el poseedor de bienes raíces o de derechos reales constituidos sobre ellos, por causa de perturbaciones o despojos de la posesión material. De allí que se las clasifique en las dos categorías relacionadas, cada una de ellas, con el acto que atenta contra la posesión. Las primeras, que son interdictos de conservación o amparo, están relacionadas con los simples actos de molestia. Las segundas, interdictos de recuperación, son las que tienen lugar cuando hay un acto de despojo. Unas y otras prescriben en un término de un (1) año, contado como allí se indica”.

En este caso concreto, no se dan los presupuestos de la acción posesoria porque como se vio en el marco teórico de la sentencia citada previamente; la acción posesoria regulada en los artículos 972 a 977 del Código Civil demanda el cumplimiento de tres presupuestos a saber: 1) que los demandantes sean poseedores. Presupuesto que no se cumple por cuanto mi representada no ha cedido o renunciado a su posesión, más allá del contrato de arrendamiento el cual configura una mera tenencia en cabeza de los aquí demandantes.

Como segundo (2) presupuesto tenemos: Que el predio cuya protección se pretende sea de aquellos susceptibles de adquirirse por prescripción y como tercer (3) presupuesto: Acreditar la ocurrencia de una perturbación que afecte o amenace la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño; premisa que no se cumple por cuanto existe un contrato de arrendamiento entre los aquí demandantes y mi prohijada.

PRUEBAS.

A) DOCUMENTALES QUE SE APORTAN.

- Copia simple de carta enviada a mi prohijada por los aquí demandantes en la cual responden sobre solicitud de entrega de bodega primer piso.
- Copia simple del auto que decreta medida cautelar adelantado en Juzgado 55 Civil Municipal de Bogotá sobre los bienes muebles y enseres de los aquí demandantes.

B) INSPECCIÓN JUDICIAL.

Solicito respetuosamente al despacho programar diligencia de inspección judicial en el predio objeto de litis, de acuerdo con lo establecido en el artículo 376 Código de General del Proceso, para que se verifiquen los hechos mencionados en la demanda como en la contestación de la demanda.

De igual forma para que se verifique por el despacho lo afirmado por los demandantes en contra de mi representada sobre cambio de las guardas de la bodega del primer piso ubicada en la calle 35 No. 70B-35 Sur, Barrio Carvajal e igualmente se investigue si se trata de una estratagema de los demandantes para evitar el pago de los cánones de arrendamientos adeudados a mi prohijada.

C) DE OFICIO.

Solicito al señor Juez respetuosamente que, se decrete y practique todas las pruebas que por mandato legal deben realizarse en este tipo de procesos y las demás de oficio que considere pertinentes, conducentes y útiles para adelantar la litis conforme a derecho, especialmente:

1. Oficiar al Juzgado 55 Civil Municipal para la remisión del expediente judicial del proceso ejecutivo contra los aquí demandantes.

ANEXOS.

1. Poder para actuar.
2. Dando aplicación al artículo 5° de la Ley 2213 de 2022, que indica *“Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.*

En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.” Por consiguiente, me permito aportar correo por parte de la señora CARMENZA GARZON AYALA por medio del cual, me otorga poder; adicionalmente se incluye en este, el correo que coincide con el Registro Nacional de Abogados, para tal efecto, es: Lato2907@gmail.com

NOTIFICACIONES.

Tanto a mi representada como a la suscrita abogada a la Calle 80 No. 7-58 de la ciudad de Bogotá, D.C., y a los correos electrónicos Lato2907@gmail.com y Cga333@gmail.com

Del señor Juez, atentamente,



LUZ ANGELA TIQUE ONATRA
C.C. No. 1.031.139.947 de Bogotá
T.P. No. 316.759 C S de la J

CONTESTACION DEMANDA RAD. 2022-00272-00

Angela Tique <lato2907@gmail.com>

Mié 30/11/2022 12:20

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

<ccto01bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;cga333@gmail.com <cga333@gmail.com>

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D

Cordial saludo.

Por medio de la presente, allego contestación a la demanda que le fue notificada a mi poderdante por aviso el 31 de octubre de 2022.

Ruego comedidamente reconocer personería jurídica en representación de la parte demandada para actuar en este pleito que nos ocupa.

Del Honorable despacho,

LUZ ANGELA TIQUE ONATRA

T.P 316.759 del C.S. de la J.