

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 9 # 11 - 45, Piso 4, Complejo El Virrey, Torre Central
ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., siete de marzo de dos mil veintidós

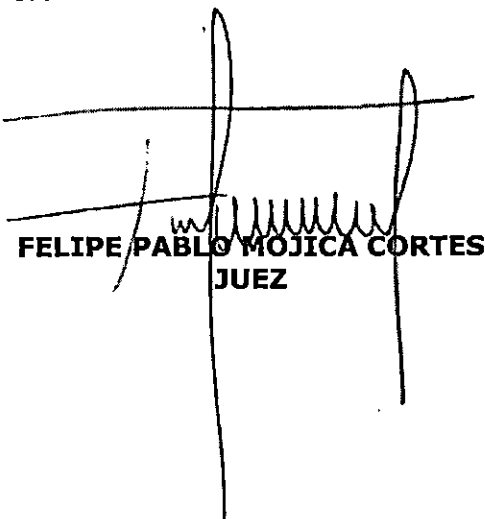
RAD. 11001310301020160073800
Ejecutivo

Por ser procedente la solicitud que presentada, el despacho en atención al artículo 461 del C.G del P:

RESUELVE:

1. DAR por terminado el presente proceso ejecutivo por PAGO TOTAL.
2. DISPONER la cancelación de las medidas cautelares decretadas y practicadas. En el evento de existir embargo de remanentes, déjense a disposición de la entidad que los solicitó. **Ofíciase.**
3. SECRETARIA proceda al fraccionamiento y pago de los dineros del título depositado a órdenes de este despacho, en el que se cancele la deuda por \$1'242.000 a favor de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN por concepto de impuestos de renta de los años 2015, 2016 y 2018; y el excedente \$5'758.000 a favor de la sociedad demandante CALIFORNIA PARADISE SAS.
4. NO CONDENAR en costas.
5. Cumplido lo anterior, ARCHIVESE el expediente al tenor a lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 122 del C.G.P.

Notifíquese y cúmplase,



FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C, siete de marzo de dos mil veintidós

ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: 2020 - 119
Restitución de Inmueble arrendado

DE: INMUEBLES ANDINOS LTDA
CONTRA: FRANCISCO LOPEZ MALAGON

ASUNTO: SENTENCIA

De conformidad con las pruebas recaudadas en la audiencia anterior, se dicta el fallo que le pone fin a la instancia, dando aplicación a los postulados del artículo 280 del C. G. P de la forma que sigue:

SINTESIS DE LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN

Se pretende que el demandado FRANCISCO LOPEZ MALAGON, restituya los inmuebles ubicados en la Calle 72 No. 13-45 - Interior 1 - Lote 167 A (Dirección actual) y, en la Calle 72 No. 13-15/17 (Sótano y Mezzanine).

Explica el actor que el contrato de arrendamiento respecto de los predios señalados fue celebrado de forma verbal entre las partes desde el primero de julio de 1997 hasta el 31 de diciembre de 1998 y posteriormente se prorrogó de manera anual del primero de enero de 1999 hasta el día 31 de diciembre de cada periodo.

Dice que les fue autorizada la licencia de construcción por la curaduría urbana, en la modalidad de obra nueva, a realizarse sobre los predios de la Calle 72 No. 13-15/17/45, del que hacen parte los bienes dados en arrendamiento, por ello se le han realizado varios requerimientos al arrendatario FRANCISCO LÓPEZ MALAGÓN, indicándole, con la debida anticipación, sobre la terminación del contrato de arrendamiento, siendo renuente a efectuar la entrega.

Respecto a tales comunicaciones, el demandado dio contestación el día 18 de diciembre de 2019, en la que indica que no realizará la entrega de los inmuebles dados en arriendo, en virtud de que es arrendatario desde hace más de 40 años y que nunca se ha encontrado en mora.

Por su lado el demandado, mediante apoderado, contesta la demanda y propone excepciones basadas en la supuesta inexistencia del vínculo contractual, y alega las defensas de ilegitimidad en la causa, temeridad y mala fe, fraude procesal, inexistencia de obligación y carencia de acción.

A la contestación de la demanda no se le imprimió trámite alguno, ante la falta de pago de los cánones por parte del demandado, tal como se explica en la presente sentencia.

ANTECEDENTES

Luego de admitirse la demanda, el demandado se notificó y mediante apoderado presentó contestación, por lo cual el juzgado a través del auto del 19 de marzo de 2021 (folio 180 del cuaderno escaneado) le reconoció personería a su representante judicial y dispuso correr traslado de la contestación.

En el mismo auto, decretó las medidas cautelares que allí se determinaron.

Con memorial del 25 de marzo de 2021, el apoderado de la parte demandada, promueve recurso de reposición y en subsidio el de apelación, respecto del decreto de medidas cautelares mencionado. (folio 112 del cuaderno escaneado).

En escrito del 29 del mismo mes y año, el abogado de la parte actora, reclama que el demandado no sea oído en el proceso, hasta tanto demuestre el pago de los cánones, en aplicación de las previsiones del artículo 384 del estatuto procesal civil. (folio 115 del cuaderno escaneado).

Por auto del 16 de septiembre de 2021 (folio 142 del cuaderno escaneado), el juzgado decide no oír al demandado, ni tenerle en cuenta sus escritos de contestación de demanda ni las demás solicitudes, pues en efecto, no ha pagado los cánones de arrendamiento y existe prueba suficiente sobre la existencia del contrato, tal como se estableció en aquella providencia.

El 27 de septiembre de 2021, el apoderado de la parte demandada presenta escrito en el que pide adición de la providencia anteriormente mencionada, reclamando soterradamente que se le decidan sus solicitudes anteriores, entre otras la de “ilegalidad” que hubo de presentar en oportunidad anterior.

Con fecha del 22 de septiembre de 2021, el mismo apoderado del demandado, presenta una “solicitud de vigilancia judicial”, (folio 163 del cuaderno escaneado) en la cual reclama que se “deleguen funcionarios” para que se vigile el proceso y se le garanticen los derechos fundamentales al debido proceso.

Con posterioridad, figura un escrito de similares características, presentado también por el apoderado de la parte demandada (folio 165 del cuaderno escaneado).

El día 11 de octubre de 2021, mediante auto visible al folio 168 del cuaderno escaneado, el juzgado, al observar las manifestaciones hechas por el apoderado de la pasiva en torno a que presuntamente se le están vulnerando sus derechos al debido proceso o alguna cuestión similar, se dispone decretar pruebas de oficio, precisamente para poder dilucidar si el demandado debe o no ser oído, dependiendo de las circunstancias fácticas en que se desenvuelve el vínculo jurídico de arrendamiento, o si en realidad existen serias dudas sobre la existencia o la vigencia del convenio.

Lo anterior, por cuanto es sabido que la jurisprudencia constitucional ha indicado que la regla de “no oír al demandado” a que se refiere el artículo 384 del C. G. P, no es absoluta, y debe ser aplicada siempre y cuando, no sobresalgan interrogantes serios y fundados, sobre la naturaleza, vigencia o condiciones especiales del acuerdo de arrendamiento.

Con ese panorama es que el juzgado aplicó las facultades oficiosas en materia de pruebas y decretó los medios de convicción a que se refiere esa providencia y que se practicaron en la audiencia del pasado 9 de febrero de 2022 con la presencia de las partes, su apoderados e incluso con la participación del señor Agente del Ministerio Público, quien se convocó por iniciativa del juzgado, al observar las peticiones de la parte demandada quien sostiene que se están vulnerando derechos procesales.

Evacuadas las pruebas, el juzgado está obligado a concluir que, en efecto, sí existe el vínculo contractual, y que el demandado FRANCISCO LOPEZ MALAGON, sí ostenta la condición de demandado, pues no solo obra el documento suscrito por él en el cual se reconoce como tal (folio 52 del cuaderno escaneado), sino que de las respuestas brindadas tanto al juez como al apoderado de la parte contraria, se evidencia que el demandado pretende ocultar esa condición de arrendatario, fingiendo no saber de lo que se le habla, e incluso, mostrándose ajeno a la situación por la cual se le pregunta, llegando al punto de “desconocer” el documento en mención, y decir que ese predio está ahora en manos de terceras personas.

Por ejemplo, escúchense sus respuestas al minuto 6:30 de la grabación, en donde afirma que el contrato de arrendamiento no se celebró con el actual representante legal de la empresa demandante sino con el padre de él, y que se realizó aproximadamente en el año 1982. Indica que para ese entonces la firma inmobiliaria era otra, y no la que actualmente lo está demandando. En la respuesta dada en el minuto 8:28, dice que con “INMUEBLES ANDINOS”, no tiene vinculo alguno, sin embargo, como ya se dijo existe documento (folio 52) en el cual se reconoce el demandado como arrendatario de esa firma, lo cual resulta claramente contradictorio.

Al cuestionársele sobre la existencia del dicho documento, y la contradicción entre su dicho y el instrumento, responde al minuto 10:09 que “no sabe” y balbucea sobre que no la “ha tenido ni la ha recibido”, y al indicarle que esa carta está firmada por él, manifiesta que “no se acuerda”.

Alega al respecto que para ese entonces estuvo enfermo del corazón, que en esa época estuvo en la clínica, y por ende no se acuerda de nada.

Al indagársele sobre la razón de la tenencia por terceras personas, del bien arrendado, y para que explique cuál fue el negocio jurídico que realizó, indica al minuto 12:49 que con un tercero hizo un negocio, una transacción, una entrega y otra persona es la que tiene el local, es decir los bienes arrendados.

También al exhibírsele el contrato de arrendamiento que obra en el proceso y en el que aparece él **como arrendador** y la empresa PEOPLE CONTACT S.A, como arrendataria, sobre una parte de los bienes materia de la restitución, (minuto 19:50), también afirma desconocer todo al respecto.

Igual suerte corren las respuestas dadas al apoderado de la parte actora, toda vez que las respuestas son tanto o más evasivas que las inicialmente presentadas, mírese por ejemplo cuando se le inquiriere por la falta de pago del arriendo y el hecho de supuestamente haber “cedido” el contrato (minuto 25:36).

Para rematar, y ante semejantes respuestas, se le pregunta por el juez si ha padecido enfermedades que le afecten la memoria, y al respecto contesta que no (minuto 33:36), de lo cual se concluye que el demandado tiene un claro interés en evadir sus compromisos como arrendatario, no solo absteniéndose de pagar los cánones, sino declarando incluso contra la prueba vista en el expediente, y además, alegando que los bienes arrendados están en poder de terceros.

Al analizar la ratificación de las testimoniales presentadas en acta de declaración extrajudicial, por solicitud del mismo juzgado, se aprecia que las declarantes percibieron los hechos constitutivos del vínculo entre las partes, más especialmente si se tiene en cuenta que las declarantes en su labor al interior de la inmobiliaria, conocieron de cerca el comportamiento del demandado, y ratificaron la existencia del contrato, cosa que el demandado niega y evidentemente pretende disimular.

Revisadas las declaraciones de los testigos, no se evidencia razón alguna para dudar de la existencia del negocio jurídico, ni siquiera por las respuestas dadas al cuestionario del abogado de la parte demandada, quien le indagó por las razones de su conocimiento del contrato, a lo cual manifiesta la testigo YURANI RODRIGUEZ, que sabe de los hechos a partir de la entrega del cargo que le hicieron cuando se vinculó a la empresa, y lo mismo explica la testigo frente a su conocimiento, es decir que da fe de la existencia del negocio a partir de su trabajo en la firma inmobiliaria.

Idénticas conclusiones pueden extraerse de la declaración de MAITE GOMEZ RUBIO, quien explica que la solicitud de entrega del predio, nace con la necesidad de construir allí una obra nueva, señalando que pese a darse el aviso al arrendatario con la debida anticipación, no se ha obtenido respuesta favorable.

Todo lo anterior lleva a reafirmar lo expuesto por el juzgado en el auto del 16 de septiembre de 2021 (folio 142 del cuaderno escaneado) en el sentido de establecer que el demandado no será oído en el proceso, pues en efecto, ostenta la condición de arrendatario, tanto por la prueba documental ya mencionada, como por las conclusiones que se extraen de su declaración, pues al responder evasivamente, el juzgado se ve obligado a dar aplicación a las previsiones del artículo 205 del C. G. P en cuanto al efecto de las respuestas evasivas como las del demandado en la audiencia que se analiza, haciéndose obligatorio presumir ciertos los hechos en que se basa la demanda, y por lo demás, concluir que el demandado no puede ser oído en el proceso, al no haber acreditado el pago de los cánones a que se refiere la demanda.

También se descartan supuestas violaciones a derechos fundamentales, pues bien puede apreciarse en la audiencia realizada, que el demandado tuvo la oportunidad de controvertir mediante interrogatorio a los testigos y al representante de la demandante, aun sin tener derecho a hacerlo, pues se reitera que al no pagar los cánones, no podrá ser oído, más aun cuando existe prueba del contrato y de la condición de arrendatario del demandado.

Bajo este panorama, y conforme a lo expuesto por el propio señor FRANCISCO LOPEZ, es que debe dictarse la sentencia, la cual estaba pendiente de proferirse desde el auto que convocó a la audiencia de pruebas, toda vez que justamente el objetivo de las probanzas era acreditar fehacientemente la condición de arrendatario del demandado y la vigencia del vínculo contractual.

Al no ser oído el demandado, como ha quedado claro, no existe por tanto ningún otro trámite por evacuar, solo dictar la presente sentencia en la forma en que se procede.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día primero de julio de 1997, entre la sociedad INMUEBLES ANDINOS LTDA., en calidad de arrendadora, y el señor FRANCISCO LÓPEZ MALAGÓN en calidad de arrendatario, respecto de los inmuebles ubicados en la Calle 72 No. 13-45 - Interior 1 - Lote 167 A (Dirección actual) y, en la Calle 72 No. 13-15/17 (Sótano y Mezzanine) ambos de la ciudad de Bogotá D.C., conforme lo expresado en esta sentencia.

SEGUNDO: Se decreta la restitución de los inmuebles ubicados en la en la Calle 72 No. 13-45 - Interior 1 - Lote 167 A (Dirección actual) y, en la Calle 72 No. 13-15/17 (Sótano y Mezzanine) ambos de la ciudad de Bogotá D.C., a la sociedad INMUEBLES ANDINOS LTDA, o a quien la represente. La entrega debe realizarse en los siguientes cinco (5) siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: Se condena al demandado en costas, incluyendo como agencias en derecho \$11.830.000. Líquidense.

CUARTO: Se dispone la remisión de copia de esta sentencia al Señor Procurador Judicial que participó en la audiencia de pruebas, para enterarlo de la decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 9 # 11 - 45, Piso 4, Complejo El Virrey, Torre Central
ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., siete de marzo de dos mil veintidós

RAD. 11001310301020200041000

Pertenencia

Revisadas las anteriores diligencias, el despacho dispone:

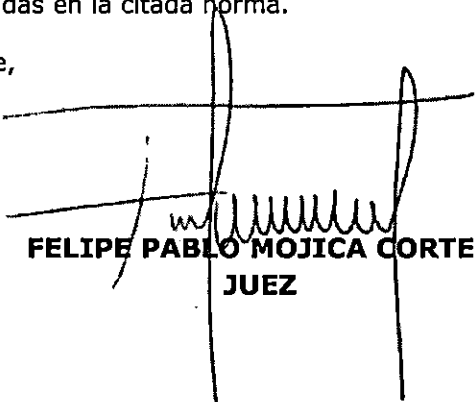
1. Agréguese a los autos la respuesta allegada por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá y su nota devolutiva. En consecuencia, teniendo en cuenta tal respuesta, secretaria proceda a elaborar nuevamente el oficio ordenado en el inciso 3º del proveído de fecha 14 de abril de 2021. **Oficiese.**

Así mismo, con fundamento en el artículo 317 numeral 1º del C.G.P, se requiere a la parte actora para que acredite el trámite de estos oficios, en el término de treinta (30) días contados a partir de la elaboración y firma del mismo, advirtiéndole que de no cumplir la orden se terminará la actuación por desistimiento tácito. Entretanto el proceso quedará en la secretaria del juzgado, y no entrará al despacho sino hasta que finalice el término o se cumpla con dicha carga procesal.

2. Agréguese a los autos la respuesta allegada por la Agencia Nacional de Tierras, póngase en conocimiento de las partes para los fines legales pertinentes.
3. Téngase en cuenta que la apoderada de la parte demandante sigue siendo la abogada Sonia Esperanza Arévalo Silva, por cuanto no se dio trámite al memorial de renuncia de poder, del cual demás ya desistió.
4. Agréguese a los autos las vallas instaladas en el inmueble materia del litigio.
5. Acreditado el emplazamiento de los demandados y demás personas indeterminadas, de conformidad con el numeral 7º del artículo 48 del C.G.P., el Despacho le designa como curador ad litem al abogado MAURICIO ANTONIO PAVA LINARES, (maopava@hotmail.com) con TP N°132057 del Consejo Superior de la Judicatura y cédula de ciudadanía N° 79123190 para que lo represente en el proceso.

Comuníquesele, para que concurra a notificarse del auto admisorio de la demanda, en el término de cinco (5) días siguientes al recibo, so pena de incurrir en las sanciones establecidas en la citada norma.

Notifíquese y cúmplase,


FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO**
Carrera 9 # 11 - 45, Piso 4, Complejo El Virrey, Torre Central
ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

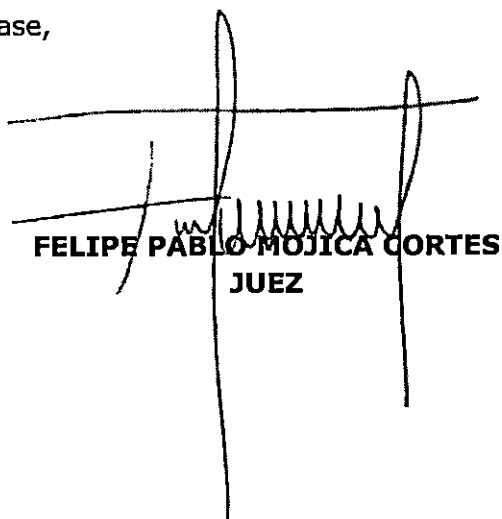
Bogotá D.C., siete de marzo de dos mil veintidós

RAD. 11001310301020210003200

Ejecutivo

El apoderado judicial de la demandada INCOPAV S.A., ajuste el poder conferido por su poderdante conforme lo preceptuado en el Decreto 806 de 2020 artículo 5, puesto que, en el caso en concreto, el apoderado de la parte demandada deberá indicar expresamente en el poder su dirección de correo electrónico la cual deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados y dirigirlo a este despacho.

Notifíquese y cúmplase,



FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 9 # 11 - 45, Piso 4, Complejo El Virrey, Torre Central
ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., Siete (7) de Marzo de Dos Mil Veintidós (2022)

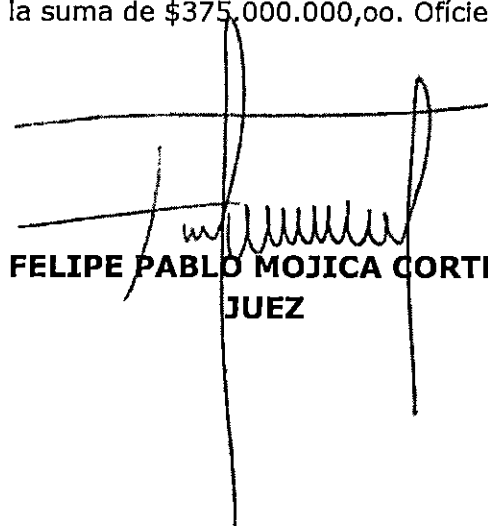
RAD. 11001310301020210024800
Ejecutivo Singular

Ejerciendo el control de legalidad de que trata el artículo 132 del C.G.P, se evidencia que el auto de fechas 29 de julio de 2021 no se encuentra firmado ni notificado, en consecuencia, de conformidad con el artículo 599 del C.G.P, el Despacho dispone DECRETAR:

1. El embargo y retención de dineros que tenga a su favor la demandada por concepto de cualquier producto financiero, por concepto de cuentas corrientes, de ahorros, CDT'S, encargos fiduciarios, etc., en las entidades bancarias y financieras enunciadas en el escrito de medidas cautelares.
2. El embargo y posterior secuestro de la cuota parte, propiedad de la demandada, del Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **50N-20241386**.

Limítense las medidas a la suma de \$375.000.000,00. Oficiese.

Notifíquese y cúmplase,


FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 9 # 11 - 45, Piso 4, Complejo El Virrey, Torre Central
ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo siete de dos mil veintidós

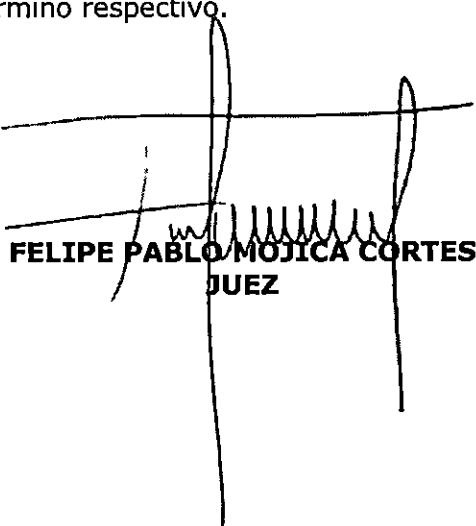
RAD. 11001310301020210046600

Interrogatorio de Parte

Atendiendo la petición que antecede, con fundamento en el numeral 2º del artículo 161 del C.G.P, se decreta la **SUSPENSIÓN** del presente proceso por el término de dos (2) meses, esto es, hasta el día 18 de abril de 2022.

Secretaría controle el término respectivo.

Notifíquese y cúmplase,



FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 9 # 11 - 45, Piso 4, Complejo El Virrey, Torre Central
ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., siete de marzo de dos mil veintidós

No. 11001310301020220006300

Verbal

Revisada la actuación advierte el Despacho que el valor de las pretensiones en este asunto, asciende a la suma de **\$57.500.000 M/Cte**, valor estipulado para el negocio celebrado según el hecho 1º del escrito introductorio, requisito *sine qua non* para conocer del mismo.

En efecto, Dispone el artículo 25 de la ley 1564 de 2012: "*Cuando la competencia o el trámite se determine por la cuantía, de los procesos son de mayor, cuantía. (...), los que versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes*". (...)

Bajo el anterior marco normativo, aflora claramente que este Despacho judicial no es el competente para conocer del presente asunto, pues el mismo está asignado por el Legislador a los Jueces Civiles Municipales.

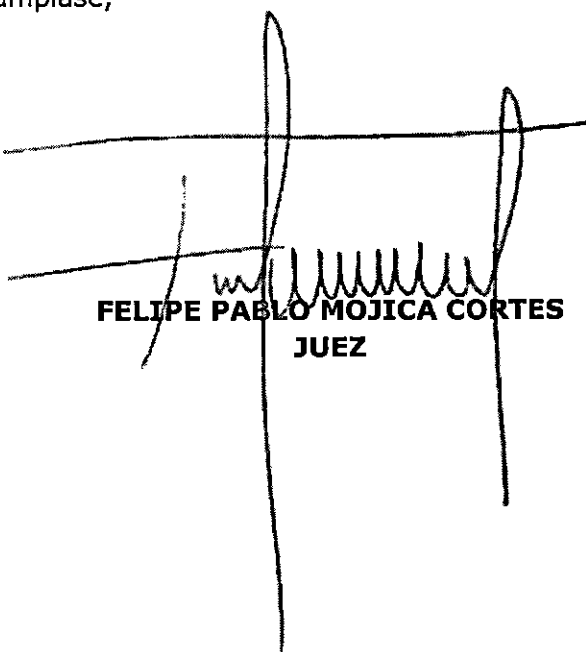
Así mismo, téngase en cuenta que la parte actora no aporta prueba siquiera sumaria de la obligación alegada, puesto que a pesar que en el acápite de pruebas indica que aporta el cheque relacionado en los hechos de la demanda, el mismo, no viene adjunto en los anexos del escrito cartular, como tampoco aporta la constancia de rechazo del referido cheque por parte de la entidad bancaria en donde se le indico que el cheque no tenía fondos.

De este modo, y sin entrar en mayores disquisiciones, se ordenará remitir el expediente al juez competente.

En razón a lo expuesto este Despacho Dispone:

- 1.- RECHAZAR** la demanda, por falta de competencia en razón a la cuantía.
- 2.-** Se ordena remitir el expediente a los Juzgados Civiles Municipales de esta ciudad – Oficina de Reparto. Déjense las constancias del caso.

Notifíquese y cúmplase,


FELIPE PABLO MOJICA CORTES
JUEZ