

RV: RECURSO DE REPOSICIÓN RESTITUCIÓN INMUEBLE No. 2021-0818.

Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Jue 1/06/2023 2:26 PM

Para: Yenny Catherine Pardo Martinez <ypardom@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (6 MB)

J.82.CM.RECURSO.J.VARGAS.2021.0818..pdf;

De: Víctor Manuel Roberto V. <vimaro_03@hotmail.com>

Enviado: jueves, 1 de junio de 2023 14:04

Para: Juzgado 82 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN RESTITUCIÓN INMUEBLE No. 2021-0818.

Señores

JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL

TRANSITORIAMENTE JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS

Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

DE BOGOTÁ, D.C.

E.S.D.

Respetados señores:

Me permito radicar recurso de reposición en seis (6) folios en archivo PDF, contra el auto de fecha 29 de mayo de 2023, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado No. 2021-0818 de: MARÍA ODALINA CELINA SALAMANCA BARAHONA y JAIRO ELÍAS SAAVEDRA MORA, contra: NANCY PESCADOR MORALES y JORGE VARGAS TORRES.

Cordial saludo,

Dr. Víctor Manuel Roberto V.
Abogado

Cels. 3138211713/3005714959
Tel. 2523576

No obstante, reitero que, de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante, de común acuerdo con el arrendador desde enero de 2021, se pactó que los arrendatarios realizarían todas las mejoras y arreglos necesarios al inmueble y de los gastos que se generaran por concepto de materiales y obra de mano se compensarían los cánones de arrendamiento hasta cubrir la totalidad de los dineros invertidos por los arrendatarios.

Para tomar la decisión atacada por medio del presente recurso, el Despacho no tuvo en cuenta los documentos que se anexaron con la contestación de la demanda, los dineros invertidos por los arrendatarios en los arreglos, mejoras y materiales para reparar el inmueble arrendado, superan en gran medida el valor de los cánones que se han causado, inclusive hasta mayo de 2023, negándose el arrendador a expedir los recibos de pago de los períodos respectivos a pesar de los diferentes requerimientos verbales de los demandados.

Igualmente, no se tuvo en cuenta que, como prueba de las mejoras realizadas por los demandados, reposan en el expediente todas las facturas de compra de materiales, el contrato de obra suscrito para realizarlas y los documentos mediante los cuales se demuestran los diferentes pagos realizados por la pasiva.

Señor Juez, solicito respetuosamente se tenga en cuenta que los arrendatarios debieron realizar gran cantidad de arreglos y mejoras al inmueble arrendado, tales como búsqueda de tuberías de aguas de acueducto, cambio de tubos rotos, búsqueda de tubos de aguas negras y cambio de dichas tuberías, corregir humedades, fabricación de tres vigas de amarre, cuatro placas en cemento para sacar aguas lluvias, tuberías de tráfico pesado, levantar piso en madera y otro en baldosa, instalar 48 metros cuadrados de baldosa, demolición de paredes, construcción de cinco muros, excavación de pisos, pañetes, acabados, pintura general, ornamentación, sacar escombros; y en general todas las adecuaciones y arreglos contenidos en el contrato de obra de fecha 01 de septiembre de 2020 que obran en el proceso y se adjuntaron como pruebas documentales en el momento de contestar la demanda y proponer las excepciones de mérito correspondientes..

Todos los arreglos, reparaciones y adecuaciones relacionadas que fueron asumidas en su totalidad por los arrendatarios, tuvieron un costo que, sumado entre la mano de obra y el valor de los materiales, asciende a una suma superior al valor de los cánones que se han causado hasta la fecha.

Con base en lo antes mencionado debo manifestar, que solicito se tengan en cuenta las sumas invertidas por los arrendatarios a manera de compensación, para el pago de los cánones adeudados y los que en el desarrollo del proceso llegaren a causarse, mediante la aplicación de la figura mencionada.

De otra parte, debo poner en conocimiento del Juzgado, que la Inspección 10 D Distrital de policía de Engativá, adelanta actuación de carácter administrativo No. 2021604490101543 E, mediante la cual se estableció que el inmueble arrendado a los demandados tiene construcción en el espacio público y de acuerdo al fallo que adjunto, se declaró a los aquí demandantes JAIRO ELÍAS SAAVEDRA MORA y MARÍA ODOLINDA CELINA SALAMANCA BARAHONA, infractores del artículo 135, numeral 3 de la Ley 1801 de 2016. Igualmente, de acuerdo al estudio técnico adelantado por la Inspección mencionada, se ordenó DEMOLER EL INMUEBLE ubicado en la Calle 71 C No. 93-03 en la construcción que corresponde a la zona peatonal.

Téngase en cuenta Señor Juez, que además de todos los gastos asumidos por los demandados de los cuales obran las respectivas pruebas dentro del proceso, también se ven irremediabilmente perjudicados con la demolición ordenada, situación que sin duda deja claro que los demandantes actuaron de mala fe en el momento de arrendar el inmueble con opción de compra a mis representados, razón por la cual deben ser escuchados dentro del trámite que nos ocupa, ya que se trata de una situación totalmente anormal que los deja en estado de inferioridad frente a los demandantes.

Teniendo en cuenta los anteriores argumentos, solicito al despacho revocar el auto objeto de reposición de fecha 29 de mayo de 2023 mediante el cual se ordena no escuchar a los demandados y en su lugar, ordenar ase tenga en cuenta la contestación de la demanda y las excepciones de mérito propuestas, conforme el numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

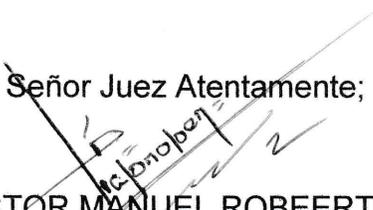
Igualmente, solicito se sirva ordenar se continúe con el trámite correspondiente, corriendo traslado a los demandantes de las excepciones de mérito propuestas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 110 y 391 del Código General del Proceso.

PRUEBAS ADICIONALES

Solicito al Despacho tener como pruebas del presente recurso las que a continuación relaciono, las cuales fueron ubicadas después de contestada la demanda:

- Copia de la audiencia llevada a cabo el 16 de septiembre de 2022 por la Inspección 10 D Distrital de Policía. (2 folios).
- Ultimo aviso ordenando DEMOLICIÓN del inmueble objeto del presente proceso de Restitución de Inmueble. (1 folio).

Del Señor Juez Atentamente;


VÍCTOR MANUEL ROBEERTO V.
C.C. No. 19.447.137 de Bogotá.
T.P. No. 94.168 del C. S. de la J.

INSPECCION 10 D DISTRITAL DE POLICIA -ALCALDIA ENGATIVA

ULTIMO A V I S O

FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2022. EXP NO. 2021604490101543E ADELANTADA POR ART. 135 LEY 1801 DE 2016.

Instaurada por:
JORGE VARGAS

Contra:
PROPIETARIO PREDIO
JAIRO ELIAS SAAVEDRA MORA
MARIA ODALINA CELINA SALAMANCA
CALLE 71 C No. 93-03

De conformidad a que a la citación anterior no ha sido atendida por usted y para su conocimiento, me permito anexar copia de **FALLO** audiencia de fecha **16 DE SEPTIEMBRE** de **2022**, donde se declararon infractores ordenando **DEMOLICION** de la construcción que corresponde a la zona peatonal, audiencia estipulada en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016.

NOTA: Se advierte que la citación a audiencia se entiende recibida con la fijación del presente aviso. Información adicional **Tel. 2916670 Ext. 2208**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SANDRA MILENA POLANIA SABOGAL

Elaboró: ADRIANA MARTINEZ V

Se fija el **AVISO** en la entrada principal del inmueble en esta ciudad **CALLE 71 C No. 93-03**

HOY 21/09/22 2:46 FUNCIONARIO: Sebastian Rodriguez CC. _____ en mi calidad de notificador de entregas de las comunicaciones de la alcaldía local de Engativá, manifiesto bajo la gravedad de juramento con la firma de este documento que fijé aviso en la dirección registrada.

INSPECCIÓN 10 D DISTRITAL DE POLICÍA

AUDIENCIA DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2022

NUMERO DE PROCESO: 2021604490101543 E

COMPORTAMIENTO. -ARTICULO 135.3 DE LA LEY 1801 DE 2016

Dirección de los hechos calle 71 C # 93-03

Siendo el día y hora señalados para llevar a cabo la audiencia pública, estipula en el artículo 223 de la ley 1801 del 2016. La señora Inspectora Diez (10) D Distrital de Policía, declara legalmente abierta la audiencia de forma virtual en acompañamiento del ingeniero adscrito a la inspección y la representante del departamento administrativo de la defensoría del espacio Público. Acto seguido se procede a dejar constancia que no asiste el querellado o propietaria del inmueble de la dirección JAIRO ELIAS SAAVEDRA MORA con c.c. 19173735 y MARÍA ODALINA CELINA SALAMANCA BARAHON con c.c. 41594425 verificando el expediente se logra determinar que este inicia con solicitud de una persona natural indicando que al parecer el inmueble tiene construcción en espacio público, que posteriormente existe informe técnico del 1 de diciembre de 2021 en el cual se avisa a la inspección que existe construcción sobre el rupi 2577-28, acto seguido y de conformidad con lo anterior se ordenó fijar fecha inicial para el 15 de marzo del año 2022 con el fin de poder determinar si en realidad a la fecha existía construcción u ocupación en espacio público frente a lo cual el ingeniero adscrito a la inspección manifiesta, de acuerdo a lo establecido por la página del SIGDEP de se logró establecer que el predio en mención por el costado de la carrera 93 se encuentra construido sobre el rupi número 2577-28 con un frente de 1.40 por 17.0 para un total de área infracción de 23.8 m2 los cuales no son legalizables; posteriormente se corre el uso de la palabra a la persona representante del departamento administrativo de la defensoría del espacio público y manifiesta: por parte del de DADEP se aporta la certificación de bienes del patrimonio inmobiliario distrital sector central para el RUPI 2577 - 28, revisado el expediente se observa que en efecto hay una invasión al espacio público en el RUPI en mención. Con el fin de darle trámite a este procedimiento se deja constancia que se declara agotada la etapa de argumentos, que en este procedimiento no es posible adelantar conciliación alguna por tratarse de posible infracción de carácter urbanístico sobre espacio público, que se decretan como pruebas todos y cada 1 los documentos entregados dentro del expediente inclusive en audio dejando en firme el informe técnico del ingeniero civil adscrito a la inspección quien ratifica el informe técnico del primero de diciembre del 2021, procede el despacho a valorar lo que existe dentro del mismo así, que este procedimiento se adelanta a solicitud del señor Jorge Vargas Torres quien manifiesta que existe posible construcción en espacio público, es importante para el despacho explicar que se toma como espacio público cualquier lugar que esté identificado dentro de los bienes del departamento administrativo de la defensoría del espacio público o en su defecto que por su destinación así lo sea, así como también es importante explicar que los antejardines son espacios privados que tienen afectación a lo público, observando el informe técnico del primero de diciembre del año 2021 se determina de conformidad con la ratificación con el ingeniero civil actual de la inspección que existe construcción sobre el rupi 257728 en 23.8 m2, que se habla de espacio público toda vez que es una vía peatonal, el deber del despacho la recuperación específica del espacio público y en este caso de conformidad a que si existió obra de construcción en el inmueble objeto de la que ella que es de carácter privado se debe indicar la conducta del artículo 135 numeral 3 de la ley 1801 del 2016 a los propietarios del inmueble de conformidad con el certificado catastral que reposa dentro del expediente, es importante aclarar por el despacho que se observa también ante jardín cubierto y con cerramiento que no permite el 90% de visibilidad pero también es cierto que al verificar las fotografías De Google Maps es está construido antes del año 2012 y que como existe dentro del expediente el certificado de tradición del inmueble no se podría tener claridad sobre la persona exacta que realizó la mencionada modificación y cuando lo hizo, más sin embargo es importante explicar que los antejardines deben ajustarse a las normas del plan de ordenamiento territorial vigente para su verificación que en este caso es el decreto 555 del año 2021. Por lo anterior el despacho se remitirá a seguir estudiando el tema referente a la construcción sobre el rupi 257728 cómo se analizó anteriormente y asimismo se procede a dictar el respectivo fallo. PRIMERO declarar infractores del artículo 135 numeral 3 de la ley 1801 del 2016 a JAIRO ELIAS SAAVEDRA MORA con c.c. 19173735 y MARÍA ODALINA CELINA SALAMANCA BARAHON con c.c. 41594425 SEGUNDO a consecuencia del numeral anterior y teniendo en cuenta el informe técnico que soporta esta decisión se debiera demoler el inmueble de dirección calle 71 C # 93-03 en la construcción que corresponde a la zona peatonal individualizada con el rupi 257728 en 23.8 m2. Tercero, contra esta decisión procede el recurso de reposición en subsidio apelación como lo

INSPECCIÓN 10 D DISTRITAL DE POLICÍA

indica la ley 1801 del 2016, se corre traslado de la misma explicando que aún no se hacen presentes las personas querelladas, además de lo anterior no se interpone recurso por las personas presentes en la audiencia, por lo tanto queda en firme y ejecutoriada esta decisión se explica por el despacho que se deberá remitir copia esta decisión a los infractores para que tengan conocimiento del procedimiento a realizar a partir de su conocimiento y se procede al archivo y a la actualización en el aplicativo que dispone la Secretaría distrital del Gobierno

**SÁNDRA MILENA POLANÍA SABOGAL****Inspectora 10 D Distrital de Policía.****FERNANDO VARGAS BAYONA****INGENIERO ADSCRITO A LA INSPECCION****VILMA DOMÍNGUEZ****DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO**