

Señor

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E.S.D.

REF: PROCESO DE RESTITUCION DE EXPRESION VIVA LTDA, VS /  
SANDRA ELIZABETH LONDOÑO

RADICACION: RADICACION: 2023-0526-00

**EXCEPCIONES PREVIAS:**

**CECILIA E. GARZON CASTRILLON**, identificada con cedula de ciudadanía No.36.995.551, portadora de la T.P. 52.371 del C.S.J, actuando en mi condición de Apoderada de la DEMANDANTE, dentro del término legal, me permito proponer la siguiente **EXCEPCIÓN PREVIA** :

De acuerdo con el Artículo 100 No. 7°. Procede en este caso la excepción previa por **HABERLE DADO A LA DEMANDA UN TRÁMITE DIFERENTE** - La excepción se sustenta en el siguiente hecho:

De acuerdo con el folio de matricula inmobiliaria 370-25318 de la Oficina de Registro de Cali, el inmueble objeto de arrendamiento es de propiedad de la sociedad EXPRESION VIVA LTDA, no obstante el contrato de arrendamiento verbal fue celebrado entre SANDRA ELIZABETH LONDOÑO TERAN Y EL SEÑOR CARLOS ALBERTO GALVEZ, y no con la sociedad EXPRESION VIVA LTDA, igualmente se acordó que el pago del canon de arrendamiento se realizara a nombre de **MANUELA GALVEZ ZAFRA** ( su hija) a su cuenta de ahorros No., 487232372 del Banco de Bogotá, y así se efectuaron los pagos que fueron recibidos, tal como consta en las confirmaciones que por chat o whatsapp recibidos por la DEMANDADA.

La sociedad **EXPRESION VIVA LTDA**, es una sociedad legalmente constituida, con obligaciones contables y tributarias respecto de los ingresos derivados de rentas generadas por los activos que posee, y a la fecha no ha emitido facturas por concepto de cánones de arrendamiento por lo que **NO HA RECIBIDO** pago alguno por concepto de cánones , como los pagos no ingresan a la cuenta de la empresa, es de concluir que tampoco están reportados en su contabilidad . Como no factura , no hace retenciones , ni paga estos valores a la DIAN, si se reputa como DEMANDANTE , deberá probar que es la titular del contrato de

arrendamiento y que actúa como tal , facturando los cánones y recaudando en su cuenta dichos valores, y cumpliendo con las cargas contributivas que le son exigibles.

LA DEMANDANTE pretende ser reconocida como ARRENDADOR, sin que esto sea verdad , toda vez que el contrato de arrendamiento verbal se acordó entre SANDRA ELIZABETH LONDOÑO y el señor CARLOS ALBERTO GALVEZ, y así se ejecuto por más de dos años. La DEMANDANTE tiene la carga de la prueba de que es la ARRENDADORA.

EL Señor CARLOS ALBERTO GALVEZ, ARRENDADOR, falleció en el marzo de 2022, no era casado con la Sra. AIDA MERCEDES ZAFRA , era su compañera permanente , de cuya unión se procreo la Sra. MANUELA GALVEZ ZAFRA, quien de acuerdo con la ley civil es su única heredera del difunto, quien en estricto derecho es quien puede reclamar los derechos que le corresponden y si bien aportan el registro civil de nacimiento, comprobándose el parentesco de la SRA. MANUELA GALVEZ ZAFRA, con el Difunto, ella no obra en el proceso como DEMANDANTE.

Así las cosas, la sociedad EXPRESION VIVA LTDA, en su calidad de DEMANDANTE , debió iniciar un **PROCESO VERBAL SUMARIO PARA HACER EFECTIVA LA ACCION REIVINDICATORIA Y NO UN PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.**

La acción reivindicatoria le permite al propietario de un determinado inmueble reclamar la entrega de la cosa que le corresponde. La demanda la presenta la persona que quiere reivindicar el dominio sobre una propiedad que está en poder de un tercero, generalmente por ocupación y posesión, acción que contempla el artículo 946 del código civil que establece:

“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.»

**De conformidad con el artículo 950 del Código Civil: «Titular de la acción. La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.»**

**Y a su vez el artículo 952 del Código Civil: estatuye «Persona contra quien se interpone la acción. La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.»**

Para el ejercicio de la acción antes mencionada se requiere:

- Que el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor.
- Que esté siendo poseído por el demandado.
- Que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño.
- Que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.
- Que el título de propiedad exhibido por el demandante sea anterior al inicio de la posesión del demandado.

Los elementos establecidos por la Jurisprudencia como fundamentales para el Ejercicio d la acción reivindicatoria se cumplen en este caso, por lo tanto la **EXCEPCION PREVIA PROPUESTA ESTA LLAMADA A PROSPERAR.**

Sirve como prueba de la excepción:

- 1.- Folio de matricula inmobiliaria No .370-25318 aportado por la DEMDANDANTE
- 2.- El escrito de la demanda en la cual se manifiesta que la SANDRA ELIZABETH LONDONO es poseedora del inmueble.
3. Copia de la escritura de adquisición del inmueble No. 233 de la Notaria 1ª, de Cali, aportada por la DEMANDANTE.
- 4.- Declaraciones extraprocesales aportadas por la DEMANDANTE Y DEMANDA

Solicito al Señor Juez.



**CECILIA E. GARZON CASTRILLON**

**CC 36.995.551 de Ipiales**

**T.P. 52.371 del CSJ**