

PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO RADICACION 2021-166

Freddy Riquett <friquettabogado@hotmail.com>

Jue 20/10/2022 2:04 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctor

JAVIER VELASQUEZ

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

E.S.D.

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA

DEMANDADO: JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA

RADICADO: 2021-00166-00

Doctor

JAVIER VELASQUEZ

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA

E.S.D.

REF: PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADO: JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA
RADICACION: 2021-00166

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

FREDDY ENRIQUE RIQUETT DE LA HOZ, varón, mayor, capaz, domiciliado y residenciado en Barranquilla, identificado con la cedula de ciudadanía No. 8.729.374 de Barranquilla, abogado titulado e inscrito, portador de la tarjeta profesional No. 38.280 del C.S.J, en mi condición de apoderado judicial del señor **JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA**, varón, mayor, capaz, domiciliado y residenciado en Barranquilla, identificado con la cedula de ciudadanía No. 72.148.092, por medio del presente escrito acudo a su Despacho con mi respeto acostumbrado para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia dentro de la oportunidad procesal correspondiente y formular las **EXCEPCIONES DE MERITO** de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Se deja expresa constancia que la información contenida en la contestación de la presente demanda fue suministrada por el extremo pasivo de la Litis señor JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA.

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto que se suscribió el contrato de Leasing Habitacional No. 06002025700156120 con mi representado el señor JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA, en calidad de locatario, cuyos efectos jurídicos recaerían sobre el inmueble ubicado en la dirección Calle 4 No. 10B -214 Manzana 2 Lote 14 Caujaral del Municipio de Puerto Colombia, puesto que el anterior negocio obedeció fue a un préstamo de dinero realmente, el cual se encuentra amparado con dicho inmueble.

AL SEGUNDO: Es parcialmente cierto, pues el BANCO DAVIVIENDA S.A., si adquirió el derecho de dominio del inmueble ubicado en la dirección Calle 4 No. 10B -214 Manzana 2 Lote 14 Caujaral del Municipio de Puerto Colombia, mediante contrato de compraventa elevado a Escritura Pública No. 253 del 06 de Febrero de 2018 otorgada en la Notaria Quinta del Círculo de Barranquilla, tal como se encuentra registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-122736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, pero tal dominio lo adquirió mediante un negocio simulado, toda vez que la realidad de dicho negocio correspondió fue a un préstamo de dinero; tanto es **así que BANCO DAVIVIENDA S.A. jamás ha ostentado la posesión.**

AL TERCERO: Es parcialmente cierto porque a pesar de aparecer como titular del inmueble objeto de la presente Litis, se deja expresa constancia que el BANCO DAVIVIENDA S.A, aparece inscrito como propietario en el certificado de libertad y tradición número 040-122736 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, es en razón del negocio simulado que utilizó para obtener dicha titularidad.

AL CUARTO: Es parcialmente cierto, de conformidad con lo establecido en el contrato de Leasing Habitacional No. 06002025700156120, que suscribieron, pero realmente el negocio jurídico correspondió fue a un préstamo de dinero soportado por el bien inmueble ubicado en la dirección Calle 4 No. 10B -214 Manzana 2 Lote 14 Caujaral del Municipio de Puerto Colombia. **Los cánones de arriendo correspondían a la cuota mensual del crédito otorgado al deudor por parte del Banco.**

AL QUINTO: Es parcialmente cierto, toda vez que, si se suscribió dicho documento el día 28 de enero de 2020, no obstante, lo anterior; el negocio, repito nuevamente Señor Juez, que se realizó fue el de un préstamo de dinero por parte del BANCO DAVIVIENDA S.A.

AL SEXTO: Es parcialmente cierto, puesto que la obligación que adquirió mi representado fue la de pagar mes a mes el préstamo de dinero que le hiciera la entidad demandante BANCO DAVIVIENDA S.A.

AL SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, **por cuanto mi representado, con gran número de colombianos se acogió a las políticas de alivio establecidas por el Gobierno Nacional y la Superintendencia Financiera. Además, es irrelevante cualquier MORA, por cuanto no es la causal de restitución invocada.**

AL OCTAVO: Se deja la expresa constancia que no indicaré nada al respecto de este hecho, teniendo en cuenta que la parte demandante desiste del mismo al momento de descorrer el traslado del recurso de reposición presentado al Despacho 24 de noviembre de 2021; **por ende, renunció a esta causal de petición de restitución del bien inmueble.**

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda porque carecen de sustento legal y fáctico.

La parte demandante BANCO DAVIVIENDA S.A., pretende que se declare la RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO ubicado en la Calle 4 No. 10B -214 Manzana 2 Lote 14 Caujaral del Municipio de Puerto Colombia, teniendo en cuenta el supuesto incumplimiento al Contrato de Leasing Habitacional No. 06002025700156120, cuando realmente la titularidad del inmueble se encuentra en cabeza del demandante en razón del negocio simulado contenido en la Escritura Pública No. 253 del 06 de Febrero de 2018 otorgada en la Notaria Quinta del Círculo de Barranquilla, tal como se evidencia en el registro del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-122736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

En mérito de lo expuesto, respetuosamente solicito a su Despacho que niegue todas y cada una de las pretensiones de la demanda y, en su lugar, condene en costas a la parte demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO

I. NO SE CONFIGURA LA EXISTENCIA DE CAUSAL ALGUNA PARA PETICIONAR LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE.

La Cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Leasing Habitacional No. 06002025700156120 señala como causales de terminación las siguientes: **1. Por mora en el pago de los cánones. 2. Por cualquier acción judicial que involucre el bien objeto de este contrato. 3. La muerte del LOCATARIO. 4. La reticencia o la negativa injustificada del LOCATARIO para permitir que DAVIVIENDA inspecciones el bien objeto de este contrato. 5. El no ejercicio oportuno por parte de LOCATARIO de las acciones u oposiciones policivas o judiciales encaminadas a proteger y a mantener la tenencia de dicho bien. 6. Por el incumpliendo de cualquiera de las demás obligaciones de LOCATARIO 7. Por cualquier otra que las partes acuerden en su momento.**

Tal como reza en el memorial que describió el traslado del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, presentado por la Apoderada Judicial del BANCO DAVIVIENDA S.A. Dra. CAROLINA ABELLO OTALORA, en la parte final del hecho número cuatro, ***"en la presente acción no se está solicitando el reconocimiento y/o pago de dichos cánones no pagados.***

Lo anterior significa que no es la CAUSAL DE MORA el motivo del proceso de restitución del bien inmueble, por cuanto no se está solicitando el reconocimiento de la MORA.

Además, tampoco se está invocando la causal segunda de terminación, referente a **"cualquier acción judicial que involucre el bien objeto de este contrato"**; por cuanto tal como lo señaló la Apoderada Judicial del Banco Davivienda, se DESISITIO DE ESTA CAUSAL, pues "a la fecha no se tiene certeza ni comprobación de que el aquí demandado JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA esté involucrado en actuación que se puede a llegar a considerar ilegal.

II. NEGOCIO SIMULADO – LA VOLUNTAD DE LAS PARTES ES UN PRESTAMO DE DINERO.

Dentro del Contrato de Leasing Financiero celebrado por el SR. JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA y BANCO DAVIVIENDA S.A., se presenta una CAUSA ILICTA, por cuanto el real objeto contractual no es el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE sino un CONTRATO DE MUTUO AL INTERES.

Por medio de la Escritura Pública No. 253 de Febrero 6 de 2018 otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla, la Sociedad MAVIMA & CIA S.A.S., representada por el señor JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA, transfirió al BANCO DAVIVIENDA S. A., el bien inmueble con Matricula No 040-122736; registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla en Febrero 8 de 2018, bajo la Anotación No. 24 de la Matrícula Inmobiliaria No. 040-122736.

Jamás el BANCO DAVIVIENDA S.A., recibió la POSESION DEL BIEN INMUEBLE, tal como se demuestra con la relación de pagos de la administración de Lagos Caujaral, cuyo derecho de petición se solicita oportunamente.

El Contrato de Leasing Habitacional se celebró entre BANCO DAVIVIENDA S.A. y el señor JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA en **FEBRERO 7 DE 2018**; lo que demuestra que **jamás** el BANCO DAVIVIENDA S.A., ha ostentado posesión regular.

III. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Adicionalmente, en virtud del artículo 282 del CGP, solicito que se declare de oficio cualquier otra excepción que resulte probada para su Despacho de conformidad con los hechos que sean probados en el proceso.

PETICIONES ESPECIALES

De conformidad con los argumentos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, respetuosamente solicito al Señor Juez, lo siguiente:

PRIMERA: Deniegue todas y cada una de las pretensiones solicitadas por la Sociedad Comercial BANCO DAVIVIENDA S.A., toda vez que no le asiste el derecho.

SEGUNDA: Declare la prosperidad de las excepciones de mérito, propuestas por el extremo pasivo de la Litis.

TERCERA: Se condene en costas a la Sociedad Comercial BANCO DAVIVIENDA S.A.

PRUEBAS

Documental

Téngase como prueba documental la relacionada a continuación:

- a. Copia del derecho de petición remitido a la **ADMINISTRACIÓN DE LAGOS DE CAUJARAL**, a fin que certifique quien ostenta la posesión del inmueble y realiza los pagos correspondientes a la administración (2 Folios).
- b. Copia de la constancia de radicación del derecho de petición dirigido a la Administración de Lagos de Caujaral (1 Folio).

Testimonial

Sírvase citar y hacer comparecer a su despacho:

A la señora **MARIA VICTORIA MALKUN ZARUR**, mujer, mayor, capaz, domiciliada y residenciada en Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.738.447, quien recibe notificaciones personales en el correo electrónico vmalkun@gmail.com.

Quien rendirá testimonio sobre todos y cada uno de los hechos planteados en la demanda, tal y como lo establece el artículo 217 del C.G.P.

Oficios

Señor Juez, respetuosamente le solicito se sirva Oficiar a:

- a. La **ADMINISTRACIÓN DE LAGOS DE CAUJARAL**, a fin de establecer quien es la persona que ostenta el bien inmueble objeto de la presente Litis y realiza los pagos concernientes a la administración del inmueble desde el año 2018 hasta la fecha, ubicado en la Calle 4 No. 10B -214 Manzana 2 Lote 14 Caujaral del Municipio de Puerto Colombia con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-122736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Para efecto de la anterior solicitud, me permito aportar el siguiente correo electrónico caujaral@urbanizacionlomasdecaujaral.com para los fines pertinentes de este Despacho.

INTERROGATORIO DE PARTE

El señor **CARLOS STEER**, varón, mayor, capaz, domiciliado y residenciado en Barranquilla, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.098.970 de Cartagena, en su calidad de representante legal de **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, para que responda el cuestionario que personalmente le formularé acerca de los hechos y pretensiones de la demanda, de acuerdo con el artículo 202 del Código General del Proceso.

NOTIFICACIONES

La Parte Demandante:

Recibe notificaciones en las direcciones físicas y electrónicas señaladas en la demanda.

La Parte Demandada:

El señor **JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA**, recibe notificaciones personales en el correo electrónico juanjoseslebi@hotmail.com

El Suscrito:

Recibiré notificaciones personales en la dirección de correo electrónico debidamente inscrita en el Registro Nacional de Abogados friquettabogado@hotmail.com

Atentamente,



FREDDY ENRIQUE RIQUETT DELAHOZ

C. C. No 8.729.374 de Barranquilla

T. P. No 38.280 del C. S. de la J.

Barranquilla, Octubre 19 de 2022.

Doctora

PATRICIA DE CASTRO C

ADMINISTRADORA LAGOS DEL CAUJARAL Y/O QUIEN HAGA SUS VECES

caujaral@urbanizacionlomasdecaujaral.com

Ciudad.

REF: DERECHO DE PETICIÓN DE INTERÉS PARTICULAR (ART. 23 CP)

JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA, varón, mayor, capaz, domiciliado y residenciado en Barranquilla, identificado con la cedula de ciudadanía No. 72.148.092, por medio del presente escrito impetro **DERECHO DE PETICIÓN** el cual se consagra en el artículo 23 de la Constitución Nacional y las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, modificadas por la Ley 1755 de 2015, con el fin que dentro del término de Ley establecido me certifiquen lo siguiente:

OBJETO DE LA PETICION

Muy respetuosamente solicito a ustedes lo siguiente:

ÚNICA: Sírvanse **CERTIFICARME**, a fin de aportar como prueba al Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado que cursa en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla bajo el radicado No. 166 – 2021, lo siguiente:

- a. Quien es la persona que ostenta la posesión del bien inmueble ubicado en la Calle 4 No. 10B -214 Manzana 2 Lote 14 Caujaral del Municipio de Puerto Colombia con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-122736 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.
- b. Quien es la persona que se ha encargado de realizar los pagos concernientes a la administración del inmueble anteriormente descrito, desde el año 2018 hasta la actualidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Constitución Política en su artículo 23, consagra el derecho fundamental de toda persona a presentar peticiones respetuosas en interés general o particular ante las autoridades y a obtener de ellas pronta resolución de fondo.

La Corte Constitucional se ha referido en distintas oportunidades a la importancia de esta garantía fundamental, cuya efectividad, según se ha reconocido:

“resulta indispensable para el logro de los fines esenciales del Estado, particularmente el servicio de la comunidad, la promoción de la prosperidad general, la garantía de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución y la

participación de todos en las decisiones que los afectan, así como para asegurar que las autoridades cumplan las funciones para las cuales han sido instituidas (artículo 2o. Constitución Política)”.

Posteriormente, esta Corporación añadió dos reglas adicionales:

*"(i) que la falta de competencia de la entidad ante quien se plantea no exonera a la entidad del deber de responder; y
(ii) que la respuesta que se profiera debe ser notificada al interesado.”*

Por lo anterior, la efectividad del derecho fundamental de petición se deriva de una respuesta pronta, clara y completa por parte de la entidad a la que va dirigida. La falta de alguna de estas características se materializa en la vulneración de esta garantía constitucional.

NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones estas serán recibidas en el correo electrónico del suscrito: juanjoseslebi@hotmail.com

Atentamente,

JUAN JOSE SLEBI DE LA ROSA
C.C. No. 72.148.092

Derecho de Peticion

Juan Jose Slebi <juanjoseslebi@gmail.com>

Mié 19/10/2022 6:32 PM

Para: caujaral@urbanizacionlomasdecaujaral.com <caujaral@urbanizacionlomasdecaujaral.com>

CC: Freddy Riquett <friquettabogado@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (37 KB)

DERECHO DE PETICION.docx;

Hola Patri

Me puedes ayudar con esto porfavor.

Gracias

Juan Jose Slebi de la Rosa