

Re: Respuesta automática: COMPROBANTE DE PAGO CANON DE ARRIENDO MES DE AGOSTO 2022

Luis alfonso Olmos montalvo <alfonsoolmosmontalvo1948@gmail.com>

Lun 22/08/2022 3:31 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>
cordial saludo,

adjunto escrito RENUNCIA DE MANDATO.

El jue, 4 ago 2022 a la(s) 07:52, Luis alfonso Olmos montalvo (alfonsoolmosmontalvo1948@gmail.com) escribió:

Señor

JUEZ 01 CIVIL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Cordial saludo,

Con la formalidad propia de mis actuaciones, me permito adjuntar copia del pago correspondiente al canon del mes de agosto de 2022. Manteniendo la obligación al día, para los fines pertinentes.

LUIS ALFONSO OLMOS MONTALVO

C.C. 73161974

T.P. 85041 C.S.J

El jue., 7 jul. 2022, 10:48 a. m., Juzgado 01 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j01cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co> escribió:

Por el presente se le informa que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena ha recibido su mensaje.

Horario de atención es de 8:00 am a 5:00 pm de Lunes a Viernes.

Los memoriales que sean presentados con posterioridad a las 5:00 de la tarde se entenderán presentados el día hábil siguiente

Los archivos adjuntos remitidos deben ser enviados en Formato PDF

Para todo lo relacionado con Estados y Fijaciones en lista se le pone a disposición la pagina web

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-del-circuito-de-cartagena>

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este

mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

JAMIS GALVIS QUINTERO
Abogado
Asuntos Civiles - Comerciales Inmobiliarios

Señor.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

E.S.D.

REF/ DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DE COMERCIALIZADORA LEMAITRE contra CESAR BOTERO
ROJAS No 012 de 2018.

JAMIS GALVIS QUINTERO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de los de los demandados **ANDREA SOLANO CHAVARRO Y CESAR BOTERO ROJAS**, conforme poder anexo, Por medio del presente escrito me permito manifestarle con todo respeto que presento Recurso de **REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION** contra el auto de Fecha 16 de Agosto de 2022, emitido por este despacho, en virtud del cual resuelve **NEGAR**, la solicitud de Nulidad presentada por el suscrito dentro del presente Asunto, contra la sentencia de fecha 07 de Diciembre de 2021.

Antes de proceder con la sustentación de los Recursos, me permito con todo respeto precisarle a este despacho, unos aspectos procesales que están por resolver dentro del proceso de la referencia conforme los expongo a continuación.

Sea lo primero precisarle señor Juez, que con la nulidad presentada en el mes de Diciembre contra la sentencia emitida dentro del proceso de la referencia, el Dr. **LUIS ALFONSO OLMOS** presento oportunamente Recurso de Apelación contra la respectiva sentencia, Recurso que es procedente toda vez que si bien los demandantes alegaron en la demanda un supuesto pago extemporáneo en el pago

del canon de arriendo del mes de Enero de 2018, esto fue desvirtuado oportunamente con la contestación de la demanda previa presentación de los recibos de pago del canon de arriendo. Así mismo a la supuesta mora alegada, el demandante alego como causal de terminación del contrato CAMBIO DE FACHADA EN EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO. Siendo esta causal también desvirtuada oportunamente y suficiente para efectos de conceder el respectivo recurso de Apelación. Ahora bien y conforme a Corte Suprema de Justicia amparó el derecho al debido proceso de una sociedad en un juicio de restitución de inmueble arrendado, porque el juez de instancia no tuvo en cuenta la jurisprudencia uniforme de la Sala Civil y de la Corte Constitucional (Sentencia C-670 del 2004), que declaró exequible el inciso 2º del artículo 39 de la Ley 820 del 2003 (derogado por la Ley 1564 del 2012).

Según el artículo 39, prevé el trámite de única instancia cuando la causal de restitución es la mora en el pago del canon, el juez puede negar la apelación que el arrendatario interponga contra la sentencia, empero habiendo otra causal debe conceder el recurso. Lo subrayado es mío.

Sin embargo, el ad quem señaló que dicha normativa “no es aplicable en todos los casos en que medie un contrato de arrendamiento, sino únicamente cuando se trate de vivienda urbana”. Por esa razón, ante un contrato de arrendamiento con fines comerciales, no se puede aplicar dicha ley de única instancia por mora.

Razón por cual es procedente la apelación alega oportunamente contra la sentencia de fecha 07 de Diciembre de 2021. TENIENDO en cuenta las dos causales Mas aun cuando el apoderado de los demandantes a coadyubado mediante dos escrito anexo al expediente, la solicitud de los recursos tanto de REPOSICION como APELACION.

Así mismo señor Juez, el auto de fecha 29 de Marzo de 2022, en virtud del cual este despacho Resuelve ¡No escuchar a los demandados hasta tanto con consigne para ser escuchados!, y su defecto ORDENA comisionar al Alcalde Menor de la Comuna, también fue objeto de Nulidad y de Recurso de reposición por parte del apoderado Dr. Luis OLMOS. Nulidad del cual este despacho corrió traslado a los demandados quienes en sus comento también

descorrieron el mismo. Así mismo coadyubaron el recurso de Reposición presentado contra este Auto.

PROCEDO A SUSTENTAR EL RECURSO DE REPOSICION Y APELACION, conforme lo siguiente.

Este despacho manifiesta en sus consideraciones de auto, que las normas procesales son de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento, de manera que no pueden ser desconocidas por el Juez o las partes. En tal sentido, la ritualidad establecida para cada juicio, esto es, las formas y etapas que en el desarrollo del proceso, se cumplirán necesariamente como instrumento de certidumbre procesal y seguridad jurídica de los derechos e intereses de los sujetos que en él intervienen.

No obstante, a pesar del carácter obligatorio de tales ritualidades, podría suceder que esas normas se desconozcan o violen en el curso del proceso, caso en el cual los actos procesales eventualmente perderían validez, sobre todo cuando las irregularidades lesionan los intereses y garantías de los sujetos procesales.

Así mismo manifiesta que nuestra ley procesal acoge un sistema conceptualmente flexible que excluye el excesivo formalismo en el tratamiento de los vicios o irregularidades procesales, se hace entonces una distinción entre meras y graves irregularidades, y se instituyen soluciones distintas para cada categoría,

Siendo para mis poderdante varias las irregularidad grave la presentadas por este despacho durante la audiencia de fecha 07 de DICIEMBRE DE 2021, es por ello que se solicita la Nulidad conforme lo expuesto por el LUIS OLMOS en su escrito de fecha 13 de Diciembre de 2021.

Sin embargo este despacho solo hace énfasis y de manera errada la Indebida representación y falta de aplazamiento de la audiencia de fecha 07 de Diciembre del 2021. Se presento una situación irregular durante la audiencia que sin duda afecto los derechos de mis poderdantes

Caso en concreto obedece la indebida representación del señor Mauricio Lemaitre al inicio de la audiencia de conciliación, teniendo en

cuenta que para ellos este despacho omitió solicitarle la acreditación como representante legal de la sociedad COMERCIALIZADORA LEMAITRE.

Desde ya solicito al despacho tenga como argumento del presente recurso, lo manifestado por el anterior togado como quiera que sus consideraciones no fueron objeto de pronunciamiento, ni análisis por parte del despacho. Situación que atenta contra el orden justo y la seguridad jurídica, es así como me permito reiterar la línea constitucional donde el canon superior establece: -Los jueces, como autoridades de la República, “están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares” (inciso final art. 2); -Nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y “con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio” (art. 29); -Las actuaciones “de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe” (art. 83); -En las decisiones de la justicia “prevalecerá el derecho substancial” “Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares en la actividad judicial” -El juez, al interpretar la ley procesal, deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial -Es deber del juez “Prevenir, remediar y sancionar por los medios que este Código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal”. Desde otro punto de vista, el de la jurisprudencia, la irregularidad continuada no da derecho. Como ha venido ocurriendo al interior del litigio que nos concita. Cobre ello nuestras altas cortes han manifestado sabiamente sobre que “el auto ilegal no vincula al juez”; se ha dicho que: -la actuación irregular del juez, en un proceso, no puede atarlo en el mismo para que siga cometiendo errores, porque lo interlocutorio no puede prevalecer sobre lo definitivo; -el error inicial, en un proceso, no puede ser fuente de errores. No existe duda de la indebida participación de un ciudadano a quien el juez reconoció sin ser parte del proceso, ese error en la liturgia procesal no fue desvirtuado, sin embargo el despacho pretende restarle importancia, cuando de esta omisión se generan ausencias de consecuencias jurídicas obligándose a reestablecer el orden justo si considera la no procedencia de nulidad si retrotraerse de la actuación.

Las diferentes líneas jurisprudenciales han establecido que los autos ejecutoriados que se enmarcan en la evidente o palmaria ilegalidad, en este caso por ausencia de requisitos para declarar la existencia de una obligación, al no constituir ley del proceso en virtud de que no hacen tránsito a cosa juzgada, por su propia naturaleza de autos y no de sentencias, no deben mantenerse en el ordenamiento jurídico porque con la entrada en vigencia de la Constitución Política de 1991 la calificación de la República como un Estado de Derecho con Justicia Social tiene implicaciones, entre otros, en la Administración de Justicia. No es concebible que frente a un error judicial ostensible dentro de un proceso, no constitutivo de causal de nulidad procesal ni alegado por las partes, el juez del mismo proceso, a quo o su superior, no pueda enmendarlo de oficio.

Si en la actualidad, en primer término, los errores judiciales han sido corregidos por tutela (art. 86 C. N), cuando por una vía de hecho se quebrantó un derecho constitucional fundamental, y en segundo término, han sido indemnizados los perjuicios ocasionados por haberse causado un daño antijurídico, por el error judicial ¿por qué no corregir el error y evitar otro juicio, si es que hay lugar a ello? Recuérdesse que la ley Estatutaria de Administración de Justicia define el error judicial como “el cometido por una autoridad investida de facultad jurisdiccional, en su carácter de tal, en el curso de un proceso, materializado a través de una providencia contraria a la ley”.

Por consiguiente señor juez: -no debe permitir con sus conductas continuar el estado del proceso, como venía, a sabiendas de una irregularidad procesal que tiene entidad suficiente para variar el destino o rumbo del juicio; -no está vendado para ver retroactivamente el proceso, cuando la decisión que ha de adoptar dependería de legalidad real, y no formal por la pretensión contenida en la sentencia.

La pretensión de mis representados no es desconocer la existencia y obligación de un contrato, prueba de ello es que la OBLIGACION SE ENCUENTRA AL DIA, situación que al parecer resulta de relevancia para el despacho, pero si debo manifestar que la pretensión es la de tener un proceso donde el derecho sustancial prevalezca sobre lo procedimental.

SOLICITUD.

En este orden de ideas, en virtud de las consideraciones en virtud del derecho que me asiste solicito se REPONGA su decisión o en su

defecto sea el superior jerárquico quien dirima la pretensión y resuelva LA APELACION, REESTABLECIENDO DE MANERA NORMAL EL PROCESO.

Con respeto,

JAMIS GALVIS QUINTERO

JAMIS GALVIS QUINTERO
Abogado
Asuntos Civiles - Comerciales Inmobiliarios

Señor.

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

E.S.D.

REF/ DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DE COMERCIALIZADORA LEMAITRE contra CESAR BOTERO
ROJAS No 012 de 2018.

JAMIS GALVIS QUINTERO, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de los de los demandados **ANDREA SOLANO CHAVARRO Y CESAR BOTERO ROJAS**, conforme poder anexo, Por medio del presente escrito me permito manifestarle con todo respeto que presento Recurso de **REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION** contra el auto de Fecha 16 de Agosto de 2022, emitido por este despacho, en virtud del cual resuelve **NEGAR**, la solicitud de Nulidad presentada por el suscrito dentro del presente Asunto, contra la sentencia de fecha 07 de Diciembre de 2021.

Antes de proceder con la sustentación de los Recursos, me permito con todo respeto precisarle a este despacho, unos aspectos procesales que están por resolver dentro del proceso de la referencia con forme los expongo a continuación.

Sea lo primero precisarle señor Juez, que con la nulidad presentada en el mes de Diciembre contra la sentencia emitida dentro del proceso de la referencia, el Dr. LUIS ALFONSO OLMOS presento oportunamente Recurso de Apelación contra la respectiva sentencia, Recurso que es procedente toda vez que si bien los demandantes

alegaron en la demanda un supuesto pago extemporáneo en el pago del canon de arriendo del mes de Enero de 2018, esto fue desvirtuado oportunamente con la contestación de la demanda previa presentación de los recibos de pago del canon de arriendo. Así mismo a la supuesta mora alegada, el demandante alego como causal de terminación del contrato CAMBIO DE FACHADA EN EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO. Siendo esta causal también desvirtuada oportunamente y suficiente para efectos de conceder el respectivo recurso de Apelación. Ahora bien y conforme a Corte Suprema de Justicia amparó el derecho al debido proceso de una sociedad en un juicio de restitución de inmueble arrendado, porque el juez de instancia no tuvo en cuenta la jurisprudencia uniforme de la Sala Civil y de la Corte Constitucional (Sentencia C-670 del 2004), que declaró exequible el inciso 2º del artículo 39 de la Ley 820 del 2003 (derogado por la Ley 1564 del 2012).

Según el artículo 39, prevé el trámite de única instancia cuando la causal de restitución es la mora en el pago del canon, el juez puede negar la apelación que el arrendatario interponga contra la sentencia, empero habiendo otra causal debe conceder el recurso. Lo subrayado es mío.

Sin embargo, el ad quem señaló que dicha normativa “no es aplicable en todos los casos en que medie un contrato de arrendamiento, sino únicamente cuando se trate de vivienda urbana”. Por esa razón, ante un contrato de arrendamiento con fines comerciales, no se puede aplicar dicha ley de única instancia por mora.

Razón por cual es procedente la apelación alega oportunamente contra la sentencia de fecha 07 de Diciembre de 2021. TENIENDO en cuenta las dos causales Mas aun cuando el apoderado de los demandantes a coadyubado mediante dos escrito anexo al expediente, la solicitud de los recursos tanto de REPOSICION como APELACION.

Así mismo señor Juez, el auto de fecha 29 de Marzo de 2022, en virtud del cual este despacho Resuelve ¡No escuchar a los demandados hasta tanto con consigne para ser escuchados!, y su defecto ORDENA comisionar al Alcalde Menor de la Comuna, también fue objeto de Nulidad y de Recurso de reposición por parte del

apoderado Dr. Luis OLMOS. Nulidad del cual este despacho corrió traslado a los demandados quienes en sus comentario también recorrieron el mismo. Así mismo coadyubaron el recurso de Reposición presentado contra este Auto.

**PROCEDO A SUSTENTAR EL RECURSO
DE REPOSICION Y APELACION, conforme lo siguiente.**

Este despacho manifiesta en sus consideraciones de auto, que las normas procesales son de orden público y por lo tanto de obligatorio cumplimiento, de manera que no pueden ser desconocidas por el Juez o las partes. En tal sentido, la ritualidad establecida para cada juicio, esto es, las formas y etapas que en el desarrollo del proceso, se cumplirán necesariamente como instrumento de certidumbre procesal y seguridad jurídica de los derechos e intereses de los sujetos que en él intervienen.

No obstante, a pesar del carácter obligatorio de tales ritualidades, podría suceder que esas normas se desconozcan o violen en el curso del proceso, caso en el cual los actos procesales eventualmente perderían validez, sobre todo cuando las irregularidades lesionan los intereses y garantías de los sujetos procesales.

Así mismo manifiesta que nuestra ley procesal acoge un sistema conceptualmente flexible que excluye el excesivo formalismo en el tratamiento de los vicios o irregularidades procesales, se hace entonces una distinción entre meras y graves irregularidades, y se instituyen soluciones distintas para cada categoría,

Siendo para mis poderdante varias las irregularidad grave la presentadas por este despacho durante la audiencia de fecha 07 de DICIEMBRE DE 2021, es por ello que se solicita la Nulidad conforme los expuesto por el LUIS OLMOS en su escrito de fecha 13 de Diciembre de 2021.

Sin embargo este despacho solo hace énfasis y de manera errada la Indebida representación y falta de aplazamiento de la audiencia de fecha 07 de Diciembre del 2021. Se presento una situación irregular

durante la audiencia que sin duda afecto los derechos de mis poderdantes

Caso en concreto obedece la indebida representación del señor Mauricio Lemaitre al inicio de la audiencia de conciliación, teniendo en cuenta que para ellos este despacho omitió solicitarle la acreditación como representante legal de la sociedad COMERCIALIZADORA LEMAITRE.

Desde ya solicito al despacho tenga como argumento del presente recurso, lo manifestado por el anterior togado como quiera que sus consideraciones no fueron objeto de pronunciamiento, ni análisis por parte del despacho. Situación que atenta contra el orden justo y la seguridad jurídica, es así como me permito reiterar la línea constitucional donde el canon superior establece: -Los jueces, como autoridades de la República, "están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares" (inciso final art. 2); -Nadie podrá ser juzgado sino conforme a las leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y "con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio" (art. 29); -Las actuaciones "de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe" (art. 83); -En las decisiones de la justicia "prevalecerá el derecho substancial" "Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares en la actividad judicial" -El juez, al interpretar la ley procesal, deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial -Es deber del juez "Prevenir, remediar y sancionar por los medios que este Código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal". Desde otro punto de vista, el de la jurisprudencia, la irregularidad continuada no da derecho. Como ha venido ocurriendo al interior del litigio que nos concita. Cobre ello nuestras altas cortes han manifestado sabiamente sobre que "el auto ilegal no vincula al juez"; se ha dicho que: -la actuación irregular del juez, en un proceso, no puede atarlo en el mismo para que siga cometiendo errores, porque lo interlocutorio no puede prevalecer sobre lo definitivo; -el error inicial, en un proceso, no puede ser fuente de errores. No existe duda de la indebida participación de un ciudadano a quien el juez reconoció sin ser

parte del proceso, ese error en la liturgia procesal no fue desvirtuado, sin embargo el despacho pretende restarle importancia, cuando de esta omisión se generan ausencias de consecuencias jurídicas obligándose a reestablecer el orden justo si considera la no procedencia de nulidad si retrotraerse de la actuación.

Las diferentes líneas jurisprudenciales han establecido que los autos ejecutoriados que se enmarcan en la evidente o palmaria ilegalidad, en este caso por ausencia de requisitos para declarar la existencia de una obligación, al no constituir ley del proceso en virtud de que no hacen tránsito a cosa juzgada, por su propia naturaleza de autos y no de sentencias, no deben mantenerse en el ordenamiento jurídico porque con la entrada en vigencia de la Constitución Política de 1991 la calificación de la República como un Estado de Derecho con Justicia Social tiene implicaciones, entre otros, en la Administración de Justicia. No es concebible que frente a un error judicial ostensible dentro de un proceso, no constitutivo de causal de nulidad procesal ni alegado por las partes, el juez del mismo proceso, a quo o su superior, no pueda enmendarlo de oficio.

Si en la actualidad, en primer término, los errores judiciales han sido corregidos por tutela (art. 86 C. N), cuando por una vía de hecho se quebrantó un derecho constitucional fundamental, y en segundo término, han sido indemnizados los perjuicios ocasionados por haberse causado un daño antijurídico, por el error judicial ¿por qué no corregir el error y evitar otro juicio, si es que hay lugar a ello? Recuérdese que la ley Estatutaria de Administración de Justicia define el error judicial como “el cometido por una autoridad investida de facultad jurisdiccional, en su carácter de tal, en el curso de un proceso, materializado a través de una providencia contraria a la ley”.

Por consiguiente señor juez: -no debe permitir con sus conductas continuar el estado del proceso, como venía, a sabiendas de una irregularidad procesal que tiene entidad suficiente para variar el destino o rumbo del juicio; -no está vendado para ver retroactivamente el proceso, cuando la decisión que ha de adoptar dependería de legalidad real, y no formal por la pretensión contenida en la sentencia.

La pretensión de mis representados no es desconocer la existencia y obligación de un contrato, prueba de ello es que la OBLIGACION SE ENCUENTRA AL DIA, situación que al parecer resulta de relevancia para el despacho, pero si debo manifestar que la pretensión es la de

tener un proceso donde el derecho sustancial prevalezca sobre lo procedimental.

SOLICITUD.

En este orden de ideas, en virtud de las consideraciones en virtud del derecho que me asiste solicito se REPONGA su decisión o en su defecto sea el superior jerárquico quien dirima la pretensión y resuelva LA APELACION, REESTABLECIENDO DE MANERA NORMAL EL PROCESO.

Asi mismo le solicito se pronuncie sobre los demás aspectos procesales pendientes (nulidad, recurso y demás)

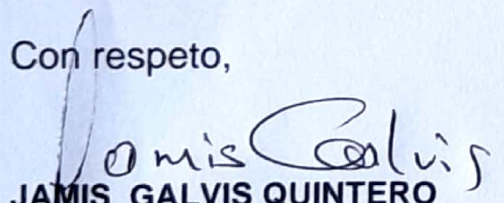
Anexo.

Poder que me fue conferido por los demandados ANDREA SOLANO CHAVARRO Y CESAR BOTERO ROJAS.

Notificaciones.

Las recibiré en el centro, calle de la tablada No 7-12, correo jamisgalvis@yahoo.es.

Con respeto,


JAMIS GALVIS QUINTERO
C.C.No 78.741.694 de Sahagun.
T.P.No 143.884 del C.S.J.