



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
POPAYÁN – CAUCA

AUTO INTERLOCUTORIO No. 2562

Popayán, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil diecinueve (2019)

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

Dentro del término de traslado de la demanda, DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ por conducto de su apoderado judicial, llama en calidad de poseedor a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ e igualmente llama como tenedora a MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES.

Para resolver, **SE CONSIDERA:**

Sobre el llamamiento en calidad de poseedor

El demandado solicita vincular a este proceso a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ, identificado con C.C. No. 1.061.719.192, domiciliado y residente en la calle 7N No. 7-84, Barrio Belalcázar de Popayán, quien tiene la calidad de poseedor material del inmueble objeto del litigio, desde hace más de 10 años.

El inciso 1º del art. 67 del CGP, preceptúa:

“ARTÍCULO 67. LLAMAMIENTO AL POSEEDOR O TENEDOR. *El que tenga una cosa a nombre de otro y sea demandado como poseedor de ella, deberá expresarlo así en el término de traslado de la demanda, con la indicación del sitio donde pueda ser notificado el poseedor, so pena de ser condenado en el mismo proceso a pagar los perjuicios que su silencio cause al demandante y una multa de quince (15) a treinta (30) salarios mínimos legales mensuales. El juez ordenará notificar al poseedor designado.*

Si el citado comparece y reconoce que es poseedor, se tendrá como parte en lugar del demandado, quien quedará fuera del proceso. En este caso, mediante auto que se notificará por estado, el juez ordenará correr traslado de la demanda al poseedor.

Si el citado no comparece o niega su calidad de poseedor, el proceso continuará con el demandado, pero la sentencia surtirá sus efectos respecto de este y del poseedor por él designado.

Lo dispuesto en el presente artículo se aplicará a quien fuere demandado como tenedor de una cosa, si la tenencia radica en otra persona.

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

Cuando en el expediente aparezca la prueba de que el verdadero poseedor o tenedor es persona diferente del demandado o del llamado, el juez de primera instancia, de oficio, ordenará su vinculación. En tal caso, el citado tendrá el mismo término del demandado para contestar la demanda.”

En este evento, el señor DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ no fue llamado en calidad de poseedor, luego entonces es improcedente el llamamiento como poseedor de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ, con las consecuencias procesales que ello implica.

Sin embargo, se avizora que los intereses de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ se pueden ver afectados con la decisión que se adopte en este asunto, siendo aplicable el art. 61 del CGP, que dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 61. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO. *Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.*

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Si alguno de los convocados solicita pruebas en el escrito de intervención, el juez resolverá sobre ellas y si las decreta fijará audiencia para practicarlas.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.”

En tal virtud, se dispondrá la vinculación del señor DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ, como litisconsorte necesario por pasiva, en aras de garantizarle el debido proceso.

Sobre el llamamiento en calidad de tenedor

El demandado DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, solicitó la vinculación de MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES identificada con la C.C. No. 1.061.750.050, quien ostenta la tenencia del local comercial ubicado en la carrera 2 No. 7N-02 del Barrio Belalcázar, que hace parte del inmueble objeto del litigio, en virtud del contrato de arrendamiento celebrado con su verdadero poseedor material que es DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ. Para tal fin, se aportó un contrato de arrendamiento, recibos de los cánones mensuales de arrendamiento y certificado de matrícula mercantil de persona natural y de existencia y representación legal, donde consta que en el inmueble materia del litigio funciona el establecimiento de comercio denominado “Barbería Norte Popayán”.

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

169

Acudiendo a la normatividad que regula el llamamiento del tenedor, art. 61 del CGP; así, como a lo expuesto por la doctrina¹, se debe poner en conocimiento de MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, que se ha manifestado su calidad de tenedora (arrendataria) del local ubicado en la carrera 8 No. 7N-02 del Barrio Belalcázar, siendo del caso concederle el término de 5 días, para que manifieste si acepta tal calidad o no, y de aceptarla, le correrá el término de traslado de la demanda, pero no se desvinculará del proceso a DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, porque MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES se señala solo es arrendataria de una parte del inmueble objeto de restitución, no de aquel cuya nomenclatura se indica es calle 7N No. 7-84.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán, Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: Citar al señor **DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ**, en calidad de litisconsorte necesario por pasiva, como quiera que de acuerdo con la contestación de la demanda, tiene interés directo en el resultado del proceso.

La notificación de este auto se hará personalmente, en la forma prevista en los artículos 290 y siguientes del Código General del Proceso.

Corresponde a la parte demandante, **JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ**, efectuar lo necesario para la notificación del litisconsorte necesario, dentro de los 30 días siguientes a la notificación por estado de la presente providencia, so pena de declarar el desistimiento tácito en los términos previstos en el art. 317 del CGP.

SEGUNDO: DISPONER el traslado de la demanda y sus anexos a **DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ**, por el término de 10 días, contados a partir del día siguiente a la notificación personal, para que conteste la demanda y allegue y pida las pruebas que estime conveniente, para lo cual se le hará entrega de copia de la demanda y sus anexos.

TERCERO: Notificar personalmente este auto, en la forma prevista en los artículos 290 y siguientes del Código General del Proceso, a la señora **MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES**, para ponerle en conocimiento, que en este proceso se ha manifestado su calidad de tenedora (arrendataria) del local ubicado en la carrera 8 No. 7N-02 del Barrio Belalcázar.

Corresponde a la parte demandante, **JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ**, efectuar lo necesario para la notificación de la señora **MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES**, dentro de los 30 días siguientes a la notificación por estado de la presente providencia, so pena de declarar el desistimiento tácito en los términos previstos en el art. 317 del CGP.

CUARTO: Se le concede a la señora **MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES** el término de 3 días, contados a partir del día siguiente a la notificación personal, para que manifieste si acepta o no, tal calidad.

Si acepta la calidad de tenedora, se le corre traslado de la demanda y sus anexos, por el término de 10 días, contados a partir del día siguiente a la notificación personal, para que conteste la demanda y allegue y pida las pruebas que estime conveniente, para lo cual se le hará entrega de copia de la demanda y sus anexos.

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso. Parte General. Dupré Editores. Segunda Edición. Bogotá. 2019, pp. 390-395.

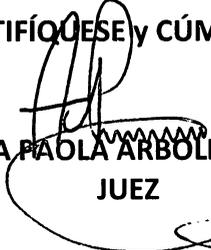
Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Radicación: **19001-41-89-001-2019-00103-00**
Demandante: **JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ**
Demandado: **DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ**

QUINTO: Requerir al demandante, para que dentro de los 30 días siguientes a la notificación por estado de la presente providencia, aporte dos copias de la demanda y sus anexos para el traslado a **DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ** y **MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES**, so pena de declarar el desistimiento tácito en los términos previstos en el art. 317 del CGP.

SEXTO: Reconocer personería al Dr. DIEGO GERARDO LLANOS ARBOLEDA con C.C. No. 10.537.204 y T.P. No. 43.555 del C.S. de la J., para actuar en representación de DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, en los términos del poder visible a folio 30 del expediente.

SÉPTIMO: Reconocer personería a la Dra. DIANA MARCELA RODRÍGUEZ MUÑOZ con C.C. No. 1.061.746.760 y T.P. No. 309.564 del C.S. de la J., para actuar en representación de la parte demandante, en los términos del memorial de sustitución visible a folio 157 del expediente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.


ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO
JUEZ

**JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado No. 143.

Fecha, veinticinco (25) de ~~septiembre~~ de 2019.


GUSTAVO A. BARRAGÁN LOREZ
Secretario

Señora:

ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO

**JUEZ MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE POPAYAN - CAUCA**

E. S. D.

**REF.: PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RAD.: 219001-41-89-001-2019-000103-00.**

DIANA MARCELA RODRIGUEZ MUÑOZ, mayor y vecina de este municipio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada titulada y en ejercicio, como abogada sustituta de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente y dentro del término legal, me permito interponer **recurso de reposición** contra el Auto Interlocutorio No. 2562 del 24 septiembre de 2019, recurso este que sustento en los siguientes términos, no sin antes realizar las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

La base del proceso de la referencia tiene un fin específico, que no es otro que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado al arrendador (artículo 384 del C.G.P.), mediante orden judicial, y para la efectividad de dicho mandato se debe librar la correspondiente orden **extensiva a todas las personas que de el derive ese derecho.**

Veamos,

La demanda de la referencia se funda en falta de pago de la renta en virtud del contrato de arrendamiento, situación está que inmediatamente nos remite al siguiente interrogante. **¿El demandado en este evento será oído en el proceso hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que de acuerdo a la prueba a allegado con la demanda, o si por el contrario en el evento que fuere cualquier causal invocado en esta clase de procesos, el demandado también**

deberá seguir consignando oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejara de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo?.

En el primer evento considero oportuno en vista de que la controversia está un poco delicada por decirlo de alguna manera, y de acuerdo al principio fundamental del Debido Proceso - Derecho de Defensa, considero oportuno oír al demandado, con la salvedad de que a partir del Auto que admitió la demanda de la referencia y de acuerdo a lo plasmado en el mismo, el demandado deberá consignar a órdenes del despacho a partir de la admisión de la demanda los cánones que se causen durante el proceso, y si no lo hiciera como en efecto no lo ha hecho, dejara de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo.

Hechas las anteriores consideraciones procedo a sustentar el recurso en los siguientes términos:

TERMINOS

Pese a que no es el momento procesal para hablar de la propiedad del bien inmueble cuya matrícula inmobiliaria corresponde a la 120-8557 considero oportuno resaltar que mi poderdante adquirió la totalidad de las acciones como consecuencia del proceso ***DIVISORIO - VENTA DE BIEN COMUN***, siendo demandante el Señor *DIEGO FELIPE CHAVES AMRTINEZ*, y demandado *JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, VICTOR HUGO VIVAS RAMOS*, proceso este que se ventilo en el *JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO DE POPAYAN*, que mediante Auto del 16 de abril de 1999 acepto la opción de compra que ejercieron los comuneros demandados *VICTOR HUGO VIVAS RAMOS Y JOSE RENE CHAVES MATIENZ* en el mismo Auto, se ordenó que el comunero demandado *JOSE REN CHAVES MARITENZ* consignara lo correspondiente a la cuota que debe pagar al comunero demandante *DIEGO FELUIPE CHAVES MARTINEZ*, igualmente el resto de las acciones las adquirió mediante Escritura Publica 0830 del 28 de junio de 1999 adquirió las acciones de *MONSERRAT TORNE PEREZ*, dicho instrumento

público y la negociación fue directamente realizada con la Doctora *AURA MAGOLA DIAZ DE SARRIA*, quien actuó con poder especial, igual forma en el entendido que dichas acciones las había adquirido mediante Escritura Publica No. 3768 de fecha 29 de Diciembre de 1999 al Señor *VICTOR HUGO VIVAS RAMOS*, lo anterior para ver que en ningún momento estamos ante ningún negocio simulado.

En este momento del discurso considero importante resaltar que en la Escritura Publica 2977 del 16 de octubre de 1992 el Señor *DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ* manifiesta en dicho documento que transfiere a títulos de compraventa en favor del Señor *JOSE RENE CHAVES MARTINEZ* las acciones de dominio, las mejoras y la posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble materia del proceso de la referencia, y remata en el mismo documento que a la fecha ***hace entrega de la posesión real y material de lo vendido.***

Todo lo anterior nos da para que de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico se direcciona adecuadamente el proceso de la referencia, es decir, se le dé estricto cumplimiento al artículo 384 del C.G.P., para que el demandado proceda a consignar en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones de arrendamientos que se causen durante el proceso en ambas instancias, de acuerdo a lo ordenado por su despacho en el Auto admisorio de la demanda, y como no lo ha hecho pues no puede ser oído dentro del proceso de la referencia, ni mucho menos proceder a darle tramite a la petición de él, en el sentido de que se vincule al Señor *DIEGO FERNANDO CHAVES GONZALES* y a la Señora *MARIA CAMILA GARCIA CGAVES*, personas estas que entre otras están incurso en la decisión de fondo porque de él deriva su derecho.

Diferente es que estuviéramos ante otra clase de proceso como el reivindicatorio o la prescripción adquisitiva que es lo que se deslumbra en la contestación de la demanda, las anteriores consideraciones son mas que suficientes para formular la siguiente petición:

P E T I C I O N

Comediante solcito la Señora Juez se sirva reponer para revocar el Auto interlocutorio 2562 del 24 de septiembre del año en curso, en la cual resuelve citar al Señor *DIEGO FERNANDO CHAVES GONZALES* en calidad **de Litis consorte necesario por pasiva**, y a la Señora *MARIA CAMILA GARCIA CHAVES* en su calidad de **tenedora**, por cuanto la parte demandada no puede ser oído dentro del proceso de la referencia por no cumplir los requisitos del artículo 384 del C.G.P., es decir no haber consignado los cánones que se causen durante el proceso, en clara contravía con dicha normatividad, y a lo ordenado por su despacho en el Auto del 23 de abril del año en curso en la cual admitió la demanda de la referencia y por otro lado, no haber demostrado cancelar los cánones en mora que originaron el proceso de la referencia.

Igualmente, por cuanto dicha vinculación en ningún momento es viable de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, en el entendido que en el momento de tomar una decisión de fondo en relación con la entrega esta se haría extensiva a todas las personas que de el derive ese derecho.

En la eventualidad que su despacho no proceda a reponer para revocar manifiesto que en forma subsidiar interpongo recurso de apelación.

DERECHO: Artículo 318 C.G.P.,

Del señor Juez; atentamente,

Diana M. Rodríguez M.
DIANA MARCELA RODRIGUEZ MUÑOZ
C.C. 1.061.746.760 de Popayán
T.P. 309-564 del C.S.J.

Popayán 27 de septiembre de 2019

Popayán, Noviembre 6 de 2019

Doctora

ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO

Juez Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán

E. S. D.

Referencia:

Proceso: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: JOSE RENE CHAVES MARTINEZ

Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ

Radicado No. 19001-41-89-001-2019-00103-00

DIEGO GERARDO LLANOS ARBOLEDA, en mi calidad de apoderado judicial de DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, de conformidad a lo establecido en el auto de fecha 31 de octubre de 2019, notificado mediante estado el 1 de noviembre de 2019, me permito pronunciarme sobre el recurso de reposición interpuesto por el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ contra el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, dentro del plazo concedido para tal efecto, en los siguientes términos:

El demandante concretamente solicita tres cosas:

- a. Revocar el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre del año en curso mediante el cual se citó a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZALEZ como Litisconsorte Necesario y a MARIA CAMILA GARCIA CHAVES como Tenedora, con el argumento que la parte demandada no puede ser oída mientras no consigne los cánones que se causen durante el proceso, ni los cánones en mora que originaron el proceso de la referencia.
- b. Que la decisión de fondo que ordene entregar el inmueble se haga extensiva a todas las personas que de él (DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ) derive ese derecho.

17-

c. En forma manifiestamente contraria a derecho, solicita que en el evento en que su despacho no proceda a reponer para revocar el auto impugnado, solicita subsidiariamente el recurso de apelación.

- **En relación con la primera solicitud, se ha manifestado en forma clara lo siguiente:**

El señor JOSE RENE CHAVES MARTÍNEZ, presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado en contra de mi poderdante, DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, del inmueble ubicado en la carrera 8 No. 7N-02 y/o calle 7N No. 7-84 barrio Belalcázar de esta ciudad.

Sin embargo, tal como se estipuló a lo largo de la contestación de la demanda, el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, ni es propietario ni es poseedor material del inmueble, ni es arrendador, tal como falsamente lo ha planteado en la demanda y DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ no es el tenedor del mismo. Entre los señores JOSE RENE CHAVES MARTINEZ y DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, nunca se ha celebrado un contrato de arrendamiento sobre el inmueble referido, ese contrato de arrendamiento, al cual hace alusión el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ no existe, es una afirmación falsa, sin fundamento jurídico ni probatorio alguno, entre ellos nunca ha existido una relación jurídica de esta naturaleza, nunca se ha celebrado un contrato de arrendamiento, ni verbal ni escrito sobre el inmueble en mención y por tanto, es absolutamente falso que DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ le haya pagado unos cánones de arrendamiento y le adeude otros a JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, como también es falsa la declaración extraprocesal aportada al expediente como prueba sumaria de la existencia de un supuesto contrato de arrendamiento.

Así las cosas, el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, ha solicitado falsamente la restitución de un inmueble arrendado a DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, invocando el no pago de los cánones de arrendamiento desde el 1 de enero de 2015, que nunca se han pactado porque, reitero, el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ ni es arrendador, ni es poseedor del inmueble, ni es el propietario, así aparezca en el certificado de tradición, porque él tiene conocimiento pleno de que los negocios jurídicos mediante los cuales adquirió la propiedad del inmueble, objeto del litigio, fueron simulados, por esta razón el despacho a su cargo

En forma manifiestamente contraria a derecho, en la que el
evento en que se lesparon no precede a tener para tener el
auto impugnado solo a su favor el recurso de apelación.

En relación con la primera solicitud, se ha manifestado en forma clara
lo siguiente:

El señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, poseedor de demanda de
restitución de bien inmueble atendida en contra de mi poderante DIFEO
FELIPE CHAVES MARTINEZ del inmueble ubicado en la carrera 3 No. 74-
C1 y No. 74-78 Barrio Belalcazar de esta ciudad.

Sin embargo, tal como se establece en la contestación de la
demanda el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, a su vez, el señor
poseedor titular del inmueble, al ser otorgado, tal como se establece
ha planteado en la demanda y DIFEO FELIPE CHAVES MARTINEZ no es
el autor del mismo. Entre los señores JOSE RENE CHAVES MARTINEZ
y DIFEO FELIPE CHAVES MARTINEZ, nunca se ha celebrado un contrato
de arrendamiento sobre el inmueble referido, ese contrato de
arrendamiento, al cual hace alusión el señor JOSE RENE CHAVES
MARTINEZ no existe, es una afirmación falsa, sin fundamento jurídico ni
probatorio alguno, entre ellos nunca ha existido una relación jurídica de esta
naturaleza, nunca se ha celebrado un contrato de arrendamiento, ni haber
ninguno sobre el inmueble en cuestión y por tanto, el señor JOSE RENE
CHAVES MARTINEZ se ha pasado para sus cosas, de lo
arrendamiento y se debe otorgar a JOSE RENE CHAVES MARTINEZ como
titular es falsa la declaración extrajudicial que se exhibió como
prueba escrita de la existencia de un supuesto contrato de arrendamiento.

Así las cosas, el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, ha solicitado
tácticamente la restitución de un inmueble, amparado a DIFEO FELIPE
CHAVES MARTINEZ, invocando el no pago de los cánones de
arrendamiento desde el 1 de enero de 2012, que nunca se han pagado
porque, refiere, el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, ni es
arrendador, ni es poseedor del inmueble, ni es el propietario, así aparece
en el certificado de tradición, porque el tiene conocimiento pleno de que los
negocios jurídicos mediante los cuales adquirió el propietario del inmueble
objeto del litigio, fueron simulados, por esta razón el despacho a su cargo

NO PUEDE exigir al demandando la consignación de los supuestos cánones de arrendamiento adeudados para poderle dar trámite a la contestación de la demanda, ya que el contrato de arrendamiento no existe, y por consiguiente no se le adeudan cánones de arrendamiento, por cuanto estos nunca se han pactado y el inmueble no se encuentra en poder ni de JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, quien manifiesta ser falsamente arrendador, ni de DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ a quien el demandante denomina arrendatario sin serlo.

JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, de mala fe, actuando ilícitamente, solicita la restitución de inmueble arrendado y fundamenta falsamente que no se le han cancelado los cánones de arrendamiento, acudiendo a este argumento, con el único propósito de evitar que el demandado sea oído mientras no cancele los cánones de arrendamiento, lo que tipifica un fraude procesal. Para evitar esta actitud delictiva, la Corte Constitucional, en reiterada jurisprudencia¹, ha evolucionado al respecto y se ha manifestado en relación con los requisitos contemplados en los numerales 2 y 3 parágrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, al referirse a los supuestos fácticos para determinar la carga procesal a cargo del arrendatario demandado, en lo que respecta a la falta de pago de la renta o de servicios públicos. Regulación ésta estipulada en el artículo 384 del Código General del Proceso. En virtud de lo anterior, se consagra como regla general que el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias que se aducen para poder ser oído dentro del proceso. Sin embargo, tal como también se ha reiterado jurisprudencialmente, no puede exigirse el pago de los mismos cuando hay dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento por razones de justicia y equidad². En el caso que nos ocupa, el demandante para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento allega un testimonio falso, que no merece ninguna credibilidad, razón por la cual fue puesto en conocimiento de la Fiscalía.

Estos pronunciamientos de la Corte Constitucional constituyen un precedente judicial de obligatoria observancia y por lo tanto, respetuosamente le solicito no reponer y darle el trámite a la contestación

¹ Sentencias T162/05, T-035/06, T326/06, T-810/06, T-427/07, T172/08, T 808/09, T-067/10, T-118/12, T-340/2015
² Sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-613 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-1082 de 2007, T-118/2012 entre otras.

NO FUEDE exigir el demandado la consignación de los depósitos
cánones de amparo...
contestación de la demanda...
y por consiguiente no se le admita...
estas nunca se han pagado...
JOSE RENE CHAVES MARTINEZ...
demandante denuncia en estado sin serlo.

JOSE RENE CHAVES MARTINEZ...
solicita la restitución de...
no se le han cancelado los cánones...
siguiente con el fin de evitar...
mientras no cancelen los cánones...
procesal. Para evitar esta...
reiterada jurisprudencia...
en relación con los requisitos...
párrafo 2 del artículo 424 del...
los supuestos facticos para...
solicitado demandado...
de servicios públicos...
Código General del Proceso...
regla general...
procesales...
proceso...
indivisiiblemente...
nada antes...
de justicia y equidad...
cancelar la existencia...
factos que no merecen...
no cumplimiento de la Fiscalía

Estos pronunciamientos de la Corte Constitucional...
procedimiento judicial de...
respetuosamente le solicito...
la contestación

1 Sentencia T-025 de 2004...
2 Sentencia T-025 de 2004...
3 Sentencia T-025 de 2004...
4 Sentencia T-025 de 2004...
5 Sentencia T-025 de 2004...

1172

de la demanda sin exigir la consignación de los supuestos cánones de arrendamiento adeudados, los cuales nunca se han causado.

Así las cosas, mediante las sentencias T-162 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-613 de 2006, T-810 de 2006, T-150 de 2007, T-427 de 2007, T-1082 de 2007, T-172 de 2008, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-340 de 2015, entre otras, la Corte Constitucional ha señalado la existencia de la siguiente subregla constitucional:

“El artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el numeral 227 del artículo 1° del Decreto 2282 de 1989, regula el proceso de restitución de inmueble arrendado. (...)

Pero existe una subregla constitucional que exime al demandado de la aplicación de los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Desde el año 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, **“no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento”**. De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

de la demanda sin exigir la constatación de los hechos alegados por el demandante, lo cual nunca se ha causado

Así las cosas, mediante las sentencias T-182 de 2007, T-008 de 2008, T-358 de 2008, T-001 de 2008, T-013 de 2008, T-879 de 2008, T-160 de 2007, T-427 de 2007, T-1082 de 2007, T-172 de 2008, T-808 de 2009, T-087 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-340 de 2016 entre otras, la Corte Constitucional ha revisado la validez de la exigencia de prueba constitucional.

El artículo 434 del Código de Procedimiento Civil modificada por el numeral 257 del artículo 1 del Decreto 2492 de 2009 regula el proceso de revisión de la prueba ofrecida ()

Para existir una supuesta constatación que exige al demandante de la aplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 434 del CP, en los eventos en que hay que revisar la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Desde el año 2004, la jurisprudencia constitucional ha establecido una serie de reglas que han de ser aplicadas cuando se presenten hechos que surten la existencia del contrato de arrendamiento. Dichas reglas se aplican en caso de que exista el contrato de arrendamiento para poder así dar fin al proceso de revisión de la prueba ofrecida. La revisión de la prueba ofrecida se realiza en virtud de lo previsto en el artículo 434 del CP, en los eventos en que hay que revisar la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de la aplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 434 del CP. De este modo, cuando el juez al revisar el contrato de arrendamiento debe tener en cuenta el respeto de la existencia del contrato de arrendamiento y el cumplimiento de la obligación de suministrar la prueba de hecho que regula la revisión de la prueba ofrecida.

170

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, *“éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. **Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma**”*.

También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario **obedece a “razones de justicia y equidad”** en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, *“el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado”*, además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, **el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico**; de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha declarado que a pesar de las reglas procedimentales de los artículos 3º y 3º del artículo 2º del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado las costas de su litigio constitucional, éstas no son exigibles cuando existen otras vías de acceso al control de constitucionalidad las cuales debieron ser agotadas previamente con las partes conexas con el juez. La jurisprudencia constitucional en este sentido establece las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los siguientes factores de la misma:

También ha reconocido que la inaplicación de la norma 3º y 3º del artículo 2º del Código de Procedimiento Civil no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad sino que por el contrario, ésta constituye un mecanismo de defensa en el proceso de restitución de inmueble arrendado, relativa a la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento a la actividad del sistema. Por eso, el juez constitucional no puede atribuir automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surge el cumplimiento del negocio jurídico, toda vez que éste implica una valoración racional al respecto de la fuerza del contrato, además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, el funcionario judicial está facultado para decidir no acceder a un reclamo de restitución de inmueble arrendado que conforme al artículo 2º del Código de Procedimiento Civil, implica la restitución absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento procesal, cuando para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se agotan las pruebas que eventualmente demuestran la falta de existencia del negocio jurídico y la vigencia del contrato. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación relativa del artículo 2º del Código de Procedimiento Civil.

1271

Ahora bien, la inaplicación de la carga que debe asumir el demandado para ser oído en el trámite de restitución de inmueble arrendado, ha sido varias veces avalada por esta Corporación en control concreto, donde ha verificado la afectación de derechos fundamentales. Como la línea comprende varias sentencias, haremos referencia a aquellas que tienen impacto significativo de precedente para el asunto bajo examen.

Mediante sentencia T-162 de 2005, se estableció que el *parágrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.*

“Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hace surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.”

En la sentencia T-808 de 2009, el Tribunal Constitucional analizó el caso de una supuesta arrendataria que alegaba no tener esa condición ante la inexistencia del contrato de arrendamiento y su calidad de poseedora del bien objeto de restitución por más de veinte años. La supuesta sociedad arrendadora señaló que celebró un contrato verbal de arrendamiento con la actora y probó la existencia del mismo con tres declaraciones extrajuicio. Como

Ahora bien, la implección de la carga que debe asumir el demandado para ser oído en el trámite de nulidad es imponible atendiendo a las reglas de la Ley de Procedimiento Civil en materia de nulidad de actos procesales. Como la nulidad de actos procesales no tiene carácter de nulidad de pleno derecho, sino que requiere de una declaración judicial, es necesario que el actor acredite el perjuicio que le ha causado la nulidad de los actos procesales. Como la nulidad de actos procesales no tiene carácter de nulidad de pleno derecho, sino que requiere de una declaración judicial, es necesario que el actor acredite el perjuicio que le ha causado la nulidad de los actos procesales.

Mediante sentencia T-182 de 2002, se declaró que el artículo 239 del Código de Procedimiento Civil, numeral 2, no es aplicable al caso de nulidad de actos procesales, por lo que se ordenó al juez de la causa que se abstenga de declarar la nulidad de los actos procesales, ya que la nulidad de los actos procesales no tiene carácter de nulidad de pleno derecho, sino que requiere de una declaración judicial. Como la nulidad de actos procesales no tiene carácter de nulidad de pleno derecho, sino que requiere de una declaración judicial, es necesario que el actor acredite el perjuicio que le ha causado la nulidad de los actos procesales.

Es claro en el presente caso de nulidad de actos procesales que el actor debe acreditar el perjuicio que le ha causado la nulidad de los actos procesales. Como la nulidad de actos procesales no tiene carácter de nulidad de pleno derecho, sino que requiere de una declaración judicial, es necesario que el actor acredite el perjuicio que le ha causado la nulidad de los actos procesales.

En la sentencia T-808 de 2008, el Tribunal Constitucional analizó el caso de una demanda de nulidad de un contrato de compraventa de un inmueble. El actor alegó que el contrato era nulo por haber sido celebrado en fraude de ley. El demandado alegó que el contrato era válido y que el actor no había acreditado el perjuicio que le había causado la nulidad del contrato. El Tribunal Constitucional declaró que el actor debía acreditar el perjuicio que le había causado la nulidad del contrato.

7

la arrendataria no acreditó el pago de los cánones arrendados, el juzgado acusado no la escuchó durante el trámite procesal, situación que motivó la interposición del amparo tutelar.

En esa oportunidad, la Corte protegió el derecho fundamental al debido proceso del accionante, concretamente en lo que se refiere a las garantías de defensa y contradicción probatoria, y dispuso que fuera escuchada en el proceso de restitución de inmueble arrendado porque evidenció serias dudas en la existencia del supuesto de hecho que habilita la pretensión, es decir, del contrato de arrendamiento. Así, señaló que *“[s]i bien la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento no requiere que éste conste por escrito y la norma procesal exige tan solo una prueba sumaria para demostrar su existencia, la prueba allegada para tal fin por el demandante debe demostrar plenamente este hecho, es decir, es necesario que ésta brinde absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia”*. Por eso, en ese caso específicamente concluyó que los elementos de prueba referían a la fecha de inicio del contrato y a la fecha en que comenzó la mora en el pago de los cánones, pero jamás conducían a establecer que el arrendador hubiera recibido consignaciones de pago de los meses anteriores al incumplimiento como para producir una convicción real en el juzgador, sobre la existencia del convenio.

En la sentencia T-067 de 2010, esta Corporación asumió el estudio de un caso donde el demandado en el proceso de restitución no fue escuchado porque no consignó el valor de los cánones atrasados, a pesar de que alegó en el mismo que no tenía la calidad de arrendatario sino de poseedor derivado de una sociedad de hecho que configuró con el causante y presunto arrendador. El fundamento de la restitución era un contrato verbal de arrendamiento que se probó por medio de testimonios.

La Corte concedió el amparo al debido proceso y ordenó que se escuchara al actor, aduciendo que **“al no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuesto fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento, no debe exigírsele al demandado para poder**

161

ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados (...)". Agregó que **cuando el demandado tacha de falsas las pruebas que cimientan la existencia del contrato de arrendamiento, se le debe permitir demostrar la inexistencia del acuerdo contractual mediante el ejercicio efectivo del derecho a la defensa y a la contradicción probatoria**. Por consiguiente, señaló que el contenido normativo del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no tenía conexidad material con los presupuestos del caso y que, por esa razón, no se podía aplicar objetivamente el supuesto legal que sirvió de fundamento a la providencia censurada.

Y finalmente, en la sentencia T-118 de 2012 que se constituye en la más reciente sobre esta línea, la Corte analizó el caso de una señora que alegaba la vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, porque no se le permitió ser oída en un proceso de restitución de inmueble arrendado en el que se invocó la causal de mora en el pago de los cánones, a pesar de que tachó de falsos los documentos que probaban la existencia del contrato de arrendamiento, desde el inicio del proceso.

En esa oportunidad, esta Corporación amparó los derechos invocados por la actora y ordenó que se le escuchara en el proceso judicial, arguyendo para tal efecto que "(...) *la Sala no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, la cual implica que no se requiere para su perfeccionamiento que éste conste por escrito. Sin embargo, la norma procesal exige una prueba sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción necesario que en principio no tiene contradicción, pero que brinda absoluta certeza respecto a la celebración del acuerdo y de su vigencia*". Así, precisó que **"ante el pronunciamiento y el desconocimiento del contrato por la parte demandada en el proceso civil, así como las dudas sobre las pruebas que fundamentaron la acción de restitución, el juez de conocimiento debió haberla oído en el**

establecida la prueba del pago a la consignación de los
cánones sustraídos. Agregó que cuando
el demandado fabrica los muebles que el demandante
exige del contrato de arrendamiento, se le debe permitir
demostrar la inexistencia de los muebles arrendados
ejercicio efectivo del derecho a la defensa y a la contradicción
procedente. Por consiguiente, con el fin de evitar un perjuicio
del numeral 2º del artículo 1º del artículo 434 del Código de
Procedimiento Civil no tiene que haber un perjuicio en las
presunciones del caso y que por esa razón no se puede aplicar
objetivamente el supuesto legal que sirve de fundamento a la
presunción censurada.

Y finalmente en la sentencia T-118 de 2012 que se incluye en
la más reciente sobre este tema, la Corte analizó el caso de una
señora que alegaba la vulneración de sus derechos
fundamentales al debido proceso y al acceso a la
administración de justicia, porque no se le permitió ser oída en un
proceso de restitución de inmueble arrendado, el que se inició
en la causa, de más en el pago de los cánones a pesar de que
fabricó de falsos los documentos que producían la evidencia del
contrato de arrendamiento desde el inicio del proceso.

En esa oportunidad, esta Corporación emitió los siguientes
invocados por la actora y ordenó que se le restituya en el
proceso judicial, arguyendo para tal efecto que (...) la Sala no
desconoce la naturaleza censurable del contrato de
arrendamiento, lo cual implica que no se requiere para su
perfeccionamiento que éste conste por escrito. Sin embargo, la
norma procesal exige una prueba sumaria para demostrar su
existencia, esto es, un medio de conocimiento necesario que en
principio no tiene contradicción, pero que brinda absoluta certeza
respecto a la celebración del contrato y de su vigencia. Así
preciso que "ante el pronunciamiento y el desconocimiento del
contrato por la parte demandada en el proceso civil, así como
las dudas sobre las pruebas que fundamentan la acción de
restitución, el juez de conocimiento debió haber oído en el

9

proceso y permitir controvertir la inexistencia del contrato de arrendamiento".

Entonces como se puede evidenciar del anterior recuento jurisprudencial, **no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, deba extenderse a los supuestos en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.**

Justamente, relacionado con lo anterior, esta Sala de Revisión estima importante resaltar que la jurisprudencia constitucional desde finales del año 2007, ha establecido que **la decisión del juez de impedir al demandado ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando existe incertidumbre respecto del negocio jurídico o de su vigencia, constituye simultáneamente defectos sustantivo y fáctico.** El primero por cuanto el contenido de las cargas que establece el párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no tiene conexión material con los supuestos del caso; y el segundo porque la decisión judicial estuvo apoyada en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del contrato de arrendamiento, u omitió valorar una determinante para establecer una duda razonable, circunstancias que impiden la aplicación de la consecuencia jurídica que sirvió de fundamento a la providencia e incluso a continuar con el trámite judicial.

En este orden de ideas, siguiendo los lineamientos trazados por esta misma Sala de Revisión en la sentencia T-118 de 2012 (f.j. 6.5), **se puede concluir que:**

*"(i) Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 CPC **no son exigibles** al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado,*

proceso y garantiza la imparcialidad del proceso de
arbitraje.

Entonces como se puede evidenciar del anterior párrafo
jurisdiccional no se podría entender que el caso procesal
está en los artículos 2º y 3º del artículo 2º del artículo
134 del Código de Procedimiento Civil que se extiende a las
sugerencias en los que se prescriben sobre las
existencias o la vigencia del contrato de arrendamiento, como
cuando que viola el derecho fundamental al debido
proceso y contra el acceso efectivo a la administración de
justicia.

Finalmente, se debe tener en cuenta que la Sala de Revisión
debe tener presente que la jurisdicción constitucional
desde finales del año 2007 ha establecido que la decisión del
jefe de proceso al demandado por otro en el proceso de
restricción de libertad de tránsito cuando existe
infracción respecto al derecho fundamental de su vigencia,
constituye estrictamente hechos sustanciales y ciertos. El
juicio por cuanto el contenido de las partes que sustentan el
párrafo 2º del artículo 134 del Código de Procedimiento Civil no
tiene carácter material con los que se relaciona el caso y el segundo
porque la decisión judicial estuvo sujeta en un momento que no
permitía controlar con certeza si existía el contrato de arrendamiento
sustancial, o más bien, al momento de la decisión de la Sala de Revisión
una duda sustancial existía que impidió el debido proceso de
la jurisdicción judicial que sirvió de fundamento a la decisión
e incluso a controlar con el trámite judicial.

En este orden de ideas, siguiendo los lineamientos trazados por
esta misma Sala de Revisión en la sentencia T-18 de 2012 (3)
6.2) se puede concluir que

(i) Las partes procesales contenidas en los artículos 2º y 3º
del párrafo 2º del artículo 134 del Código de Procedimiento Civil
demandado en un proceso de restricción de libertad de tránsito

185

cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

(ii) La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2º y 3º del artículo 424 del CPC, no es resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino del incumplimiento de la carga probatoria del arrendador para demostrar la existencia del contrato, esto es, un supuesto de hecho necesario de la norma que concede la consecuencia jurídica de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le endilgan.

(iii) **El juez tiene la facultad para decidir no escuchar al accionado arrendatario en un proceso de restitución de inmueble arrendado hasta que éste no pague los cánones adeudados, siempre que conforme al material probatorio aportado por las partes, aquel tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento. Por consiguiente, el funcionario judicial debe realizar esta valoración después de presentada la contestación la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio.**³.

Negrilla y subrayado fuera de texto original

En conclusión:

1. Mi poderdante DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, nunca ha suscrito contrato de arrendamiento, ni verbal ni escrito con el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ en relación al bien inmueble objeto del presente proceso. El señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ no tiene la calidad de arrendador sobre el bien inmueble, no es el propietario y nunca ha tenido la posesión del mismo y mi poderdante, DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ no tiene la calidad de arrendatario.

³ Corte constitucional. Sentencia T-107 de 2014. Magistrado Ponente: Luis Ernesto Vargas Silva.

cuando se presente incumplimiento sobre la existencia del contrato de arrendamiento

III. La inaplicación de las reglas contenidas en los artículos 2º y 3º del artículo 424 del CPC no es motivo de la nulidad de la figura de la especie de inconstitucionalidad sino del incumplimiento de la carga probatoria del arrendatario para demostrar la existencia del contrato. Este es el objeto de hecho necesario en la norma que concede la colación de fincas de no ser el demandado hasta tanto no se demuestre que se le otorgan.

(ii) El juez tiene la facultad para decidir no declarar el contrato arrendatario en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Así que esta no es la norma que establece siempre que continúe el material propietario aportado por las partes, así que tanto el arrendatario de la existencia del contrato jurídico de arrendamiento. Por consiguiente, el funcionario judicial debe realizar esta valoración después de presentada la constancia de la demanda pues con ella se agotan las pruebas que eventualmente demuestran la existencia del contrato de arrendamiento y vigencia del contrato.

Reglas y sus efectos de texto original

un contrato (n)

f. El arrendatario DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, nunca ha suscrito contrato de arrendamiento, ni verbal ni escrito con el señor JOSE RENÉ CHAVES MARTINEZ en relación al bien inmueble objeto del presente proceso. El señor JOSE RENÉ CHAVES MARTINEZ no tiene la calidad de arrendador sobre el bien inmueble, no es el propietario y nunca ha tenido la posesión del mismo y ni poder de DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ no tiene la calidad de arrendatario.

- 10-11
2. La declaración extraprocésal del señor DARIO MOSQUERA MOSQUERA, con la cual pretenden demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, es falsa y fue tachado de falso, oportunamente, en la contestación de la demanda.
 3. Tanto el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ como el señor DARIO MOSQUERA MOSQUERA, han sido denunciados penalmente por mi poderdante, en virtud de la falsedad de las declaraciones extraprocésales realizadas ante la Notaría Segunda del Círculo de Popayán.
 4. De lo anterior se concluye que, para oír al demandado DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, no puede exigirse por el Juzgado de conocimiento el pago de los supuestos cánones de arrendamiento aducidos por el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, puesto que no existe el contrato de arrendamiento y de llegarse a exigir, se estarían vulnerando los derechos fundamentales de defensa, contradicción, debido proceso y acceso a la administración de justicia de mi poderdante, DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ; se provocaría un defecto fáctico y sustantivo y el desconocimiento del precedente constitucional.

En consecuencia, respetuosamente solicito abstenerse de reponer para revocar y mantener íntegramente el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019.

- **En relación con la segunda solicitud:**

El demandante al solicitar que la decisión judicial que ordene la restitución del inmueble **“se haga extensiva a todas las personas que de él derive ese derecho”** está modificando la demanda, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 del Código General del Proceso, que permite que la reforma de la demanda proceda por una sola vez (...) 1. Cuando haya alteración de las partes en el proceso.

La demanda inicial fue interpuesta única y exclusivamente contra DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ. Sin embargo, en el recurso de reposición modifica sustancialmente a la parte demandante porque solicita que los

2. La declaración extrajudicial del señor DARIO MOSQUERA MOSQUERA con la cual pretenden denegar la existencia del contrato de arrendamiento es falsa y el hecho de falso oportunamente en la contestación de la demanda.

3. Tanto el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ como el señor DARIO MOSQUERA MOSQUERA han sido denunciados como declarantes por mi poderante en virtud de la falsedad de las declaraciones extrajudiciales realizadas ante la Notaría Pública del Circuito de Popayán.

4. De lo anterior se concluye que para el demandado DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ no puede exigirse por el juzgado de conocimiento el pago de los supuestos cánones de arrendamiento reducidos por el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, puesto que no existe el contrato de arrendamiento y en relación a esto se están ventilando los hechos sustanciales de la demanda contraria, debido a que se ha solicitado a la administración de justicia de mi poderante DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ se promueva un defecto fáctico y sustantivo y el desconocimiento del precedente constitucional.

En consecuencia respetuosamente solicito al señor juez de reportar para revocar y mantener íntegramente el auto interlocutorio No. 255 del 20 de septiembre de 2019.

En relación con la segunda solicitud:

El demandante al solicitar que la decisión judicial que ordene la restitución del inmueble "se haga extensiva a todas las personas que de él derive ese derecho" está modificando la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 53 del Código General del Proceso, que permite que la reforma de la demanda proceda por una sola vez (...). Cuando haya elección de las partes en el proceso.

La demanda inicial fue interpuesta (única y exclusivamente) contra DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ. Sin embargo, en el recurso de reposición modifico sustancialmente a la parte demandante porque solicita que se

165
12

efectos de la sentencia se hagan extensivos a todas las personas que de él deriven esos derechos, lo cual implica una reforma de la demanda y en consecuencia, si altera las partes del proceso y se configura una reforma a la demanda, debió presentar debidamente integrada la reforma en un solo escrito, tal como lo ordena el numeral 3 del artículo 93 del Código General del Proceso.

En consecuencia, respetuosamente solicito abstenerse de reponer para revocar y mantener íntegramente el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019.

- **En relación con la tercera solicitud:**

La parte demandante ha solicitado que en el evento que no se reponga el recurso interpuesto, presenta en forma subsidiaria el recurso de apelación, el cual es improcedente, de conformidad con el artículo 321 del Código General del Proceso, que enumera en forma taxativa los autos susceptibles del recurso de apelación, el cual no contempla lo resuelto mediante auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019.

En consecuencia, respetuosamente solicito abstenerse de reponer para revocar, negar el recurso de apelación solicitado y mantener íntegramente el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019.

De la señora Juez, atentamente,



DIEGO GERARDO LLANOS ARBOLEDA

C.C. No. 10.537.204 de Popayán

T.P. No. 43.555 del C.S.J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
POPAYÁN – CAUCA

AUTO INTERLOCUTORIO No. 2930

Popayán, veintidós (22) de noviembre de dos mil diecinueve (2019)

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00

Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ

Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

ASUNTO A TRATAR

Mediante el presente proveído, procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la parte demandante en contra del auto No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, por el cual se decidió la vinculación de un litisconsorte necesario y una presunta tenedora.

EL RECURSO INTERPUESTO

La parte recurrente señaló en su escrito, que el demandado no ha consignado los cánones de arrendamiento causados durante el proceso como lo prescribe el art. 384 del CGP, por lo que no puede ser oído en el proceso de la referencia y mucho menos se le puede dar trámite a la petición relacionada con vincular a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y a MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, personas que están incursas en la decisión de fondo porque de ahí se deriva su derecho.

A su juicio, sería diferente si estuviéramos en un proceso reivindicatorio o de prescripción adquisitiva.

Por ello, solicitó reponer para revocar el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre del año en curso.

Igualmente, expuso que la vinculación no es viable de acuerdo al ordenamiento jurídico, en el entendido que al tomar una decisión de fondo en relación con la entrega, esta se haría extensiva a todas las personas que de ahí deriven su derecho.

De no reponer, solicitó tramitar en forma subsidiaria el recurso de apelación.

TRASLADO DEL RECURSO

Es menester resaltar que atendiendo a las disposiciones del artículo 319 del Código General del Proceso, cuando el recurso se presenta por escrito, se resolverá previo traslado a la parte

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVEZ MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

contraria, por tanto, el Despacho mediante fijación en lista del 1º de noviembre pasado, procedió de conformidad.

La parte demandada a través de apoderado judicial, expuso que no se puede exigir la consignación de los cánones de arrendamiento porque estos nunca se pactaron; y si bien por regla general, el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias que se aducen para ser oído dentro del proceso, no se puede exigir el pago de los cánones cuando hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, como en este caso, donde se dice se allega un testimonio falso.

Citó para apoyar su posición providencias de tutela de la Corte Constitucional.

Por otro lado, adujo que cuando la parte recurrente solicita que la decisión judicial que ordena la restitución del inmueble se haga extensiva a todas las personas que de él deriven ese derecho, está modificando la demanda de conformidad con lo establecido en el art. 93 del CGP, porque altera las partes del proceso y si se configura una reforma de la demanda, debió presentarla debidamente integrada en un solo escrito.

Se opuso al recurso de apelación, argumentando que es improcedente en los términos del art. 321 del CGP, que enumera de forma taxativa los autos pasibles del mismo.

Solicitó no reponer el auto materia del recurso y negar el recurso de apelación.

CONSIDERACIONES

El art. 384 numeral 4 del CGP, en lo pertinente dispone lo siguiente:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”

En principio, se dirá que si el arrendatario no consigna los cánones adeudados no será escuchado; sin embargo, como lo indica la parte demandada al descorrer el recurso de reposición, las consecuencias de la norma no se pueden aplicar de manera mecánica.

Al efecto, la Corte Constitucional al estudiar los numerales 2 y 3 del párrafo 2 del art. 424 del CPC, que se reproducen hoy en día en la disposición transcrita (numeral 4 del art. 384 del CGP), reiteró:

“De esta manera, por regla general el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias mencionadas para ser oído en el proceso de restitución de inmueble

arrendado. Sin embargo, cuando hay dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento¹.

En efecto, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una "grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma", esto es, el contrato de arrendamiento², lo cual se funda en razones de justicia y equidad³. Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:

"Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias."

*En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: "de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil."*⁴

*Al mismo tiempo, este Tribunal ha reconocido que cuando la subregla no es aplicada por la autoridad judicial, esta incurre en defecto procedimental, fáctico y sustantivo⁵. (...)"*⁶

Con base en la jurisprudencia en cita, al desconocer el demandado el carácter de arrendatario y al discutir que el demandante no es arrendador, máxime cuando se refiere un contrato de arrendamiento verbal, se avizoran serias dudas sobre la existencia del contrato de comento, por lo que es inaplicable la disposición de dejar de oír al demandado en juicio hasta que no consigne los cánones de arrendamiento.

Lo que no solo se ha disertado en la providencia transcrita sino en otras más, emanadas de la H. Corte Constitucional como la T-150 de 2007, la T-1082 de 2007 y la T-427 de 2014.

En el auto No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, el Juzgado consideró improcedente el llamamiento de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ como poseedor, pero estimó que debía vincularse como litisconsorte necesario.

Sin embargo, el recurrente llama la atención en que este tipo de proceso no se puede confundir con un reivindicatorio o de prescripción adquisitiva, donde se entraría a discutir el tema de los efectos de la sentencia frente al poseedor, lo que lleva a replantear la decisión de citar a este

¹ Consultar sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-613 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010 y T-1082 de 2007, entre otras.

² Sentencia T-162 de 2005.

³ Ver también Sentencias T-162 de 2005, T-150 de 2007 y T-108 de 2009.

⁴ Sentencia T-118 de 2012.

⁵ Sentencia T-118 de 2012. La Sala de Revisión sostuvo que "en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental. Actualmente, las diferentes Salas de Revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo".

⁶ Corte Constitucional. Sentencia T-340 de 2015.

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVEZ MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

proceso a quien se dice es el poseedor del bien materia del litigio, es decir DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ, como un tercero que se podría ver afectado con la decisión que aquí se adopte; en el mismo orden de ideas, debe reconsiderarse la vinculación de MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, quien se dice ostenta el arrendamiento de un local en virtud de un contrato celebrado con DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ.

Nótese que aquí se demanda la restitución de un inmueble con base en la existencia de un contrato de arrendamiento entre JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ y DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, situación que sólo se debe dilucidar entre estas dos partes, únicos que deben ser convocados al proceso.

La verificación de la existencia del contrato de arrendamiento entre dichos sujetos, será un presupuesto para la prosperidad de las pretensiones, sin que para el efecto, deba establecerse cuál es la situación jurídica de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, quienes en ningún momento se señala por el demandante hayan celebrado algún contrato de arrendamiento con él.

Estos argumentos tienen como fundamento lo que la jurisprudencia ha explicado sobre el objeto del proceso de restitución de inmueble arrendado, así:

“(…) resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

*Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. **De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes**» (resalta la Corte, C.C. C-670-04).”⁷ (Negrilla propia del texto)*

De esta manera, se debe revocar la providencia recurrida, negando la vinculación de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, puntualizando que los terceros en el momento procesal oportuno, podrán hacer uso de las oposiciones dispuestas en el art. 309 del CGP, trámite donde se deberá establecer si una eventual sentencia favorable al demandante, surte efectos o no respecto al eventual opositor; garantizando con ello, el debido proceso de los terceros.

En consecuencia el Juzgado Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán,

RESUELVE:

1. **REPONER** para revocar el auto No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, que dispuso citar a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ como litisconsorte necesario y a MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES como eventual tenedora, por las razones expuestas.

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. STC8799-2016. (30 de junio de 2016; M.P. Álvaro Fernando García Restrepo).

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVEZ MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

188

2. En consecuencia, **NEGAR** la vinculación a este proceso de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, por las razones expuestas.

3. En firme esta decisión, por secretaría dar trámite a las excepciones de mérito y abstenerse de considerar las excepciones previas que en el proceso verbal sumario sólo se pueden proponer a través del recurso de reposición en los términos del inciso final del art. 391 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO

**JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado No. 161.

Fecha, veinticinco (25) de noviembre de dos mil diecinueve (2019).


GUSTAVO ADOLFO BARRAGÁN LOPEZ
Secretario

189

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado de Pequeñas Causas Competencia Múltiple de Popayán
Fecha Recepción: 28 - NOV - 2019
Folios: 2811
Recibe: Y. O. Aranda

Popayán, noviembre 27 de 2019

Doctora

ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO

Juez Primero Municipal de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán
E. S. D.

Referencia:

Proceso: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: JOSE RENE CHAVES MARTINEZ

Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ

Radicado No. 19001-41-89-001-2019-00103-00

DIEGO LLANOS ARBOLEDA, en mi calidad de apoderado judicial de DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, dentro del proceso de la referencia, de la manera más respetuosa y dentro de los términos legales, de conformidad al artículo 285 del Código General del Proceso, le solicito se sirva aclarar la parte resolutive del auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019 para evitar la incongruencia que se presenta con la parte considerativa.

PRIMERO. El despacho, después de un análisis jurisprudencial sobre el artículo 384 No. 4 del C.G. de P. concluye acertadamente lo siguiente:

Con base en la jurisprudencia en cita, **al desconocer el demandado el carácter de arrendatario y al discutir que el demandante no es arrendador, máxime cuando se refiere a un contrato de arrendamiento verbal, se avizoran serias dudas sobre la existencia del contrato en comento, por lo que es inaplicable la disposición de dejar de oír al demandado en juicio hasta que no consigne los cánones de arrendamiento.**

Sin embargo, en la parte resolutive del auto referido, el despacho no manifestó nada al respecto.

De lo anterior, se desprende que no hay congruencia entre la parte motiva y la parte resolutive del auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019, toda vez que el despacho resuelve reponer para revocar el auto No. 2562 del 24 de septiembre de 2019 y omite, en la parte resolutive, señalar que mi poderdante DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, será oído en el proceso de la referencia, sin la exigencia del pago de los cánones a los que refiere el demandante JOSE RENE

CHAVES MARTINEZ, tal como el Juzgado lo consideró en la parte motiva de la providencia.

SEGUNDO: En igual sentido, el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, en su calidad de demandante, solicitó que en el evento de no reponerse el auto, se diera trámite en forma subsidiaria al recurso de apelación, aspecto frente al cual el despacho omitió referirse, considerando que el mismo es improcedente, de conformidad con el artículo 321 del Código General del Proceso, que enumera en forma taxativa los autos susceptibles del recurso de apelación, el cual no contempla lo resuelto mediante auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019. En consecuencia, el despacho, en la parte resolutive de la providencia, debió pronunciarse sobre la improcedencia del Recurso de Apelación y no lo hizo.

Conforme a lo expuesto anteriormente, respetuosamente me permito solicitar a la señora juez, se sirva aclarar el auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019.

Atentamente,



DIÉGO GERARDO LLANOS ARBOLEDA
C.C. No. 10.537.204 de Popayán
T.P. No. 43.555 del C.S.J.

191

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

Señora:

ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO
JUEZ MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DE POPAYAN
E. S. D.

REF.: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE JOSE
RENE CHAVES MARTINEZ CONTRA DIEGO FELIPE CHAVES
MARTINEZ. RADICADO: 19001-41-89-001-2019-00103-00.

DIANA MARCELA RODRÍGUEZ MUÑOZ, mayor y vecina de este Municipio, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, como apoderada de la parte demandante, por medio del presente me permito **descorrer** el traslado de las excepciones propuestas dentro del proceso de la referencia en los siguientes términos, no sin antes hacer las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

El sustento o la tesis de las excepciones propuestas por el apoderado de la parte demandante lo podemos sintetizar de la siguiente manera:

“Que mi poderdante José Rene Chaves Martínez no es propietario del bien inmueble base del proceso de la referencia, y como tal no está en la facultad para arrendarlo.”

Veamos,

Considero de suma importancia traer a colación con pruebas fehacientes el actuar de mi poderdante en relación con la adquisición del predio que corresponde a la matrícula inmobiliaria No. 120-8557.

192

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

La parte demandada *Diego Felipe Chaves Martínez* promueve a nombre propio PROCESO DE VENTA DE BIEN COMÚN contra *José Rene Chaves Martínez* y *Víctor Hugo Vivas Ramos* como condueños del bien inmueble base del proceso de la referencia, proceso este que por reparto le correspondió al *Juzgado Segundo Civil de Circuito de Popayán*.

Dentro de las actuaciones del Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* en dicho proceso está la solicitud de opción de compra que hizo como comunero demandante la cual no le fue aceptada por el *Juzgado segundo Civil del Circuito* mediante Auto del 22 de octubre de 1997, posteriormente mediante Auto del 16 de abril de 1999 dicho Despacho acepta la opción de compra que ejercieron los comuneros demandados *Víctor Hugo Vivas Ramos* y *José Rene Chaves Martínez*, y dispone que el derecho que tiene el comunero demandante *Diego Felipe Chaves Martínez* sobre el bien inmueble es el equivalente al 26% a órdenes de dicho despacho y por cuenta de dicho proceso.

O sea, el Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* hasta el momento del discurso no tiene ni arte ni parte en el inmueble base del proceso de la referencia, como para hablar ahora de que el Señor *José Rene Chaves Martínez* no es propietario del mismo y que la propiedad que este posee ¿fue adquirida en forma simulada?

Olvida la existencia de la Escritura Publica No. 0830 de fecha 29 de junio de 1999 de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Popayán, donde se desprende claramente que el Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* y la Dra. *Aura Magola Díaz De Sarria* quien obra en nombre y representación de *Montserrat Torne Pérez* transfiere a título de compraventa a favor del señor *José Rene Chaves Martínez* ***la totalidad de las acciones o cuotas de dominio que poseen radicadas en el bien inmueble base del proceso de la referencia.*** Escritura está debidamente registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Popayán tal como se desprende en el Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria No. 120-8557.

Como también olvida la existencia de la Escrita Publica 2977 del 16 de octubre de 1992, en la cual mi poderdante adquiere

las acciones de dominio, las mejoras y la posesión que tiene y ejerce sobre el bien inmueble base del proceso de la referencia de parte del Señor *Diego Felipe Chaves Martínez*.

Todo lo anterior para demostrar la legalidad de todos los actos jurídicos por parte de mi poderdante relacionados con la adquisición del predio que corresponde a la Matricula Inmobiliaria No. 120-8557 donde se refleja la situación jurídica del bien inmueble, razón está que nos da para concluir sin mayor esfuerzo que los argumentos de la parte demandada no tienen ningún fundamento de hecho ni mucho menos de derecho, incluso, va más allá de una realidad jurídica cuando utiliza términos como simulación, ¿o será que el proceso de venta de bien común que promovió el Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* fue simulado?

En fin los argumentos que soportan las expediciones propuestas por la parte demandante no tiene ningún asidero jurídico, y los hechos en que se fundamenta son contrarios a la realidad, más aun cuando la misma parte demandada Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* en el proceso de venta de bien común que inicialmente adelanto a nombre propio manifiesta todo lo contrario a lo aquí ventilado, tal como lo demostrare dentro del proceso de la referencia, olvida el Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* que el rindió interrogatorio bajo la gravedad de juramento en dicho proceso afirmando bajo esta circunstancia hechos totalmente ajenos a lo plasmado en las excepciones propuestas.

Importante resaltar el Auto del 04 de julio de 1997 proferido por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN** dentro del proceso divisorio de venta de bien común formulado por el Señor *Diego Felipe Chaves Martínez* a nombre propio en la cual dicho despacho decreto la venta en pública subasta del bien base del proceso de la referencia y negó reconocimiento de mejoras solicitadas por el comunero *José Rene Chaves Martínez* en la cual trae a colación a folio 187 (vuelto) un resumen del interrogatorio y el testimonio del Señor Humberto Chaves rendido por el comunero *Diego Felipe Chaves Martínez* en relación con las mejoras reclamadas por *José Rene Chaves Martínez*, los cuales los cataloga de sospechosos:

“el interrogatorio rendido por el comunero Diego Felipe Chaves y el testigo Humberto Chaves son sospechosos, hay en ellos una presunción de parcialidad en algunos aspectos declarados y la razón es por existir vínculos de parentesco con el reclamante; el primero, es hermano y el segundo tío; se puede conjeturar que en ellos existe un interés; su exposición estima el Juzgado se encuentran en circunstancias que afectan su credibilidad o imparcialidad por los lazos que los unen. Es importante en estos eventos tener presente la etapa psicológica del declarante, la que debe analizarse y se debe indagar si los hechos se formaron correctamente. El copropietario Diego Felipe Chaves Martínez incurre en contradicción cuando afirma que el arrendo el bien a Juan Ramón Cerón en junio de 1992 hasta octubre del mismo año. El testigo HUBERTO CHAVES, refiere que bien estaba en mal estado y no se podía habitar, sin embargo, ya en esa época cuando se realizó el secuestro, enero de 1990, tenía arenado el local al Señor Oscar Moreno, quien pagaba \$8.000 mensuales como canon y el mismo comunero Diego Felipe Chaves tenía ocupado el bien, según su propia afirmación desde su adquisición y ello ocurrió de conformidad con los documentos públicos anexados, en noviembre 07 de 1990, mayo y junio de 1991, de tal manera que si podía vivir en dicho inmueble y fue cuando vende parte del mismo cuando lo desocupe, hecho sucedido en octubre de 1992.”

Hechas las anteriores consideraciones comedidamente solicito a la Señora Juez se sirva decretar las siguientes pruebas, no sin antes manifestar que en ningún momento me opongo a las pruebas solicitadas por la parte demandada, pero si solicito hacer citar y comparecer a los Señores *Herlein Collazos Muñoz* y *Francisco Javier Morales Ortiz* quienes declaran extraprocesal para que de esta forma las suscrita hacer uso del derecho de contradicción.

PRUEBAS

DOCUMENTALES APORTADAS:

Comendidamente solicito a la Señora Juez tener como tales las siguientes:

- ❖ Auto de fecha 22 de octubre de 1997, proferido por el *Juzgado Segundo Civil de Circuito de Popayán*, dentro del proceso divisorio – venta de bien común promovido por el Señor Diego Felipe Chaves Martínez, en la cual dicho despacho resuelve no aceptar la solicitud de opción de compra que hace el comunero demandante. ✓
- ❖ Me permito anexar Auto proferido por Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil Laboral, en la cual resuelve confirmar el Auto del 22 de octubre 1997 que no acepto la solicitud de opción de compra efectuada por el demandante Dr. Diego Felipe Chaves Martínez contra los otros comuneros Señores José Rene Chaves Martínez y Víctor Hugo Vivas Ramos quienes son los demandados. ✓
- ❖ Auto de fecha 04 de julio de 1997 proferido por el *Juzgado Segundo Civil de Circuito de Popayán*, dentro del proceso divisorio – venta de bien común promovido por el Señor Diego Felipe Chaves Martínez, en la cual decreta la venta de publica subasta del bien inmueble base del proceso de la referencia. ✓
- ❖ Auto de fecha 16 de abril de 1999 proferido por el *Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán*, en la cual dicho despacho resuelve aceptar la opción de compra que ejercieron los comuneros demandados Víctor Hugo Vivas y José Rene Chaves Martínez y determina el porcentaje que tiene el comunero demandante sobre dicho predio que es del 26%, como igualmente ordena al comunero demandado José Rene Chaves Martínez consignar a órdenes de dicho despacho lo relacionado con la cuota que debe pagar al comunero demandante. ✓
- ❖ Escritura Publica No. 2977 de fecha 16 de octubre de 1992 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Popayán, en la cual mi poderdante José Rene Chaves Martínez adquiere las acciones del bien inmueble que corresponde a la matricula inmobiliaria No. 120-0008557 que poseía el Señor Diego Felipe Chaves Martínez. En esta Escritura Publica se desprende textualmente que el Señor Diego ✓

-6
196

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

Felipe Chaves Martínez en la fecha de otorgamiento de la misma hace entrega de la posesión real y material de lo vendido.

- ❖ Escritura Publica No. 0830 del 29 de junio de 1999 de la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Popayán, en la cual mi poderdante José Rene Chaves Martínez adquiere la totalidad de las acciones de dominio radicadas en el predio que corresponde a la matricula inmobiliaria No. 120-8557 al comunero demandante Diego Felipe Chaves Martínez y al comunero demandado Víctor Hugo Vivas Ramos, la Dra. Aura Díaz de Sarria actúa con poder. ✓
- ❖ Escritura Publica No. 3768 de fecha 29 de diciembre de 1999 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Popayán, en la cual la Señora Montserrat Torne Pérez adquiere las acciones que poseía el comunero demandado Víctor Hugo Vivas Ramos. ✓
- ❖ Declaración de conformidad con el Decreto 1557 de 1989 de fecha 04 de octubre de 2018 rendida por el Señor José Rene Chaves Martínez ante la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán, donde se desprende la existencia del contrato celebrado entre las partes sobre el inmueble que corresponde a la matricula inmobiliaria No. 120-8557. ✓
- ❖ Declaración de conformidad con el Decreto 1557 de 1989 de fecha 04 de octubre de 2018 rendida por el Señor Darío Mosquera Mosquera ante la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Popayán, donde se desprende la existencia del contrato celebrado entre las partes sobre el inmueble que corresponde a la matricula inmobiliaria No. 120-8557.

DECLARACION DE PARTE:

- ❖ Comedidamente solcito a la Señora Juez hacer citar y comparece a su despacho al Señor José Rene Chaves Martínez para que rinda declaración de parte dentro del proceso de la referencia, sobre los hechos de la demanda, su contestación y las excepciones propuestas, petición esta que fundamento en el artículo 191 inciso final del C.G.P., en concordancia con el artículo 198 inciso 1° en la cual permite efectivamente citar a interrogatorio no solo a la contraparte, **si no a la propia parte**. Ello por cuanto dicha norma señala que de oficio o a petición de parte el Juez ordenara la citación de “las partes”, circunstancia esta que nuestra **Corte Suprema de Justicia** ha manifestado que es viable inclusive citar a declarar a los demás

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS

Abogados Consultores

sujetos procesales, con independencia de si están en el mismo extremo procesal de quien solicita la declaración.

INTERROGATORIO DE PARTE:

- ❖ Comendidamente solicito a la Señora Juez citar y hacer citar y comparecer a su despacho al Señor **Diego Felipe Chaves Martínez**, para que absuelva un interrogatorio de parte que en forma oral formulare el día de la diligencia.

INTERROGATORIO DE PARTE

- ❖ Comendidamente solicito a la Señora Juez citar y hacer comparecer al auxiliar de la justicia **Humberto Campo Luna** para que absuelva un interrogatorio de parte que en forma oral formulare el día de la diligencia, en el entendido de que él va a comparecer como testigo técnico, la dirección que aparece dentro del proceso de la referencia.

DERECHO: Artículo 391 del C.G.P.

NOTIFICACIONES: La suscrita, en la calle 3 No 5-56 Edificio Colonial - Oficina 105 Barrio Centro, Teléfono: 8243535, Correo Electrónico: chfabogados@hotmail.com

De la Señora Juez, atentamente;

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado de Pequeñas Causas Competencia Múltiple de Popayán
Fecha Recepción: NOV. 26/2019
Folios: 28 folios
Recibe: GUSTAVO B.

Diana M. Rodríguez *ell.*
DIANA MARCELA RODRÍGUEZ MUÑOZ
CC. 1.061.746.760 de Popayán
T.P. 309.564 C.S.J.

Popayán, noviembre de 2019

7

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Popayán, veintidos de octubre de mil novecientos noventa y siete.-

El demandante, Dr. DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, en escrito presentado el 17 de los corrientes, con fundamento en el art. 474 del C. de P. Civil, en concordancia con el art. 2336 del C. Civil, manifiesta que ejerce el derecho de compra del inmueble objeto del proceso "DIVISORIO-VENTA DE BIEN COMUN" que adelanta en contra de los señores JOSE RENE CHAVES MARTINEZ y VICTOR HUGO VIVAS RAMOS.- Igual petición hace la apoderada del último de los demandados.-

Las peticiones de la referencia fueron presentadas dentro de la oportunidad indicada por la norma procesal de la referencia, más sin embargo en cuanto a la petición que hizo el Dr. CHAVES MARTINEZ, no se tuvo en cuenta por parte de éste que el precepto en mención al igual que el del C. Civil, facultan para ejercer el derecho de compra es solamente a los comuneros de mandados y en momento alguno al comunero demandante.-

Sobre este aspecto el tratadista HERNAN F. LOPEZ B., en su obra "Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano", Parte Especial, pág. 291, al respecto indica: "Dos son las opciones que tiene el comunero para comprar el bien; una, presentándose como rematante en la diligencia de licitación pública, caso en el cual, no tiene preferencia frente a los demás comuneros ni a terceros; simplemente tendrá la opción de quedarse con el bien si ofrece el mayor valor, la otra opción, esta sí preferencial, es la del ejercicio del derecho de compra que les otorga el art. 2336 del C.C. que dice: "Cuando alguno o algunos de los comuneros soliciten la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos puede comprar los derechos de los solici

tantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa", ESTE DERECHO SOLO LO TIENEN LOS DEMANDADOS y debe ejercerse dentro de los tres días siguientes a aquel que quede en firme el avalúo, para lo cual a los interesados les basta manifestar su deseo de adquirir. ..." (Resalta el Juzgado).-

Como se indicó, tanto la norma procesal como la sustancial autorizan es a la persona que se demanda para hacer uso del derecho de compra más no le concede esta facultad al comunero demandante.- En consecuencia, no puede por ello acogerse la manifestación que hace la parte actora.-

Ahora bien, el comunero demandado VICTOR HUGO VIVAS, dentro del lapso de ley presentó igual solicitud que el demandante y de conformidad con las normas enunciadas goza de la opción de compra, por ello se debe establecer en este proveído el monto que debe consignar de acuerdo con el derecho que tiene sobre el bien y a fijarle el término en que debe realizar el depósito del dinero, conforme a lo prescrito por el inc. 2o., del art. 474 del Código Procesal.-

El bien fue avaluado en la suma de \$ 29.000.000 por los peritos actuantes; de acuerdo con los documentos obrantes en el expediente, el señor VIVAS RAMOS, posee el 37% del inmueble al igual que el señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ y el demandante tiene sólo el 26%. - Entonces al aplicar los porcentajes enunciados sobre el monto en que fue avaluado el predio se obtiene que al actor le correspondería en dinero la cantidad de \$ 7.540.000 y para el resto de los comuneros \$ 10.730.000 a cada uno por tener igual cantidad de derechos sobre el inmueble.-

Realizando las operaciones matemáticas necesarias se desprende que al demandado VIVAS RAMOS, está obligado a consignar a favor de los otros comuneros el monto de \$

207
1-1-1

\$ 18.270.000 para poder adjudicarle el inmueble.-

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del
Circuito de Popayán (C),

R E S U E L V E :

Pr imero: NO ACEPTAR la solicitud de opción
de compra que hace el comunero demandante, Dr. DIEGO FELIPE CHA
VES MARTINEZ, por cuanto de conformidad con la ley sustancial y
procedimental, no lo autoriza para hacer uso de este derecho.-

Segundo: ACEPTAR la opción de compra que es
ta ejerciendo el comunero demandado VICTOR HUGO VIVAS RAMOS, de
acuerdo con lo indicado en las consideraciones.-

Tercero: DISPONER que el derecho que tiene
el comunero demandante sobre el inmueble es del 26% y del comu
nero demandado, señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, es del 37%, y
de acuerdo con el avalúo en dinero ascenderian los mismos a las
sumas de \$ 7.540.000 y \$ 10.730.000 respectivamente, conforme a
lo anotado en la parte motiva.-

Cuarto: ORDENAR que el demandado VIVAS RA
MOS, consigne a órdenes de este Juzgado, por intermedio de la
Caja de Crédito Agrario, y por cuenta de este proceso, los dine
ros enunciados y para lo cual se le concede un término de diez
(10) días.-

COPIESE Y NOTIFIQUESE .-

La Juez,


GLORIA O. BONILLA DE DIAZ

NOTIFICACION

Popayán 24 OCT. 1997

por anotación en LIBRO NO. 173 notifique

El auto anterior.

El Secretario

F. C. C.

7122

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

- Sala Civil Laboral -

Popayán, febrero seis de mil novecientos noventa y siete.

(Mediante Acta Nro. 012 del 4 de febrero de 1998, se aprobó el proyecto de auto).

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por los demandados contra el auto de 22 de octubre de 1997 pronunciado por la señora Juez Segunda Civil del Circuito de Popayán en el proceso divisorio de Diogo Felipe Chávez Martínez frente a José René Chavez Martínez y Victor Hugo Vivas Ramos.

CONSIDERACIONES:

1.- El demandante, señor Diogo Felipe Chávez Martínez, ejerció el derecho de compra del inmueble, derecho que le fue negado por la señora Juez, al considerar que tanto la norma sustantiva como la procesal solo autorizan la opción de compra para los demandados.

2.- Sobre el derecho de los comuneros a comprar la cuota del demandante el Dr. Hernando Davis Echandía en su Compendio de Derecho Procesal, T. III, pag. 323, dice:

"El artículo 474 regula el derecho de compra que consagra el art. 2336 del C.C., y dice que decretada la venta del bien común, CUALQUIERA DE LOS DEMANDADOS podrá hacer uso de tal derecho dentro de los tres (3) días siguientes a aquél en que el avalúo quede en firme (subraya y mayúsculas del Tribunal). Si varios comuneros ejercitan ese derecho, la distribución entre ellos se hará en proporción a sus respectivas cuotas. Se señala ese término breve, porque es indispensable definir si se debe proceder o no al remate".

3.- El art. 2336 del C.C. permite entender claramente que el derecho de compra es únicamente para los demandados, pues según su redacción "Cuando

alguno o algunos de los comuneros solicita (se entiende que el demandante o demandantes, agrega el Tribunal), la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos (se entiende que el demandado o los demandados, agrega el Tribunal) pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagando de la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa".

4.- El artículo 474 del Código de Procedimiento Civil es más explícito aún pues dice lo que ya se dijo antes: "Cualquiera de los demandados", puede ejercer el derecho de compra de la cuota del demandante o de los demandantes.

5.- En consecuencia en este caso el señor Diego Felipe Chávez Martínez siendo el demandante que solicitó la venta del bien común no tiene el derecho de compra de las cuotas de los otros co-propietarios y por consiguiente estuvo bien negada la petición que lo hizo a la señora Juez del conocimiento.

6.- Por tanto, la providencia apelada deberá confirmarse en cuanto no aceptó la solicitud de opción de compra que hizo el comunero demandante señor Diego Felipe Chávez Martínez.

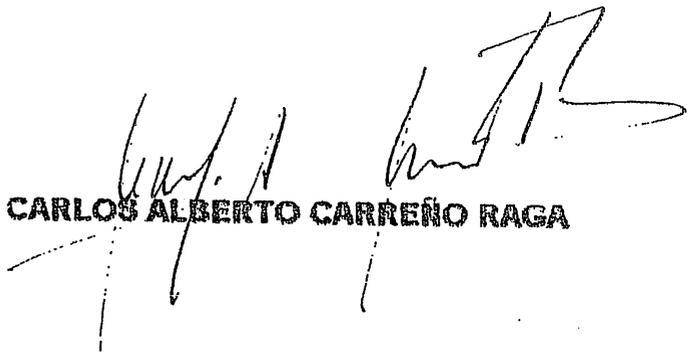
Por lo expuesto, la Sala Civil Laboral del Tribunal Superior de Popayán, **RESUELVE:** Confirmar el auto de 22 de octubre de 1.997 que no aceptó la solicitud de opción de compra efectuada por el demandante doctor Diego Felipe Chávez Martínez frente a los otros comuneros señores José René Chávez Martínez y Víctor Hugo Vivas Ramos, quienes son los demandados.

El apelante pagará las costas de segunda instancia. Liquidadas.

Cópiase, notifíquese y devuélvase.

Los Magistrados,


HUGO JOSE VALENCIA GUZMAN



CARLOS ALBERTO CARREÑO RAGA



LUIS EDUARDO LARA RUIZ

Felipe → Plélio.
Costas: 14 julio

18713



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Popayán, cuatro (4) de julio de mil novecientos noventa y siete (1997).

Ha venido a despacho el proceso DIVISORIO-VENTA DE BIEN COMUN, formulado por el señor DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ a nombre propio, contra los señores JOSE RENE CHAVES MARTINEZ y VICTOR HUGO VIVAS RAMOS, para decidir sobre lo correspondiente, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 471 y siguientes del C.P.Civil.

SINTESIS PROCESAL

El actor pide en el libelo se decrete la venta en pública subasta del inmueble ubicado en esta ciudad, barrio Belalcázar, Carrera 8 # 7N-02 y Calle 7 # 7N-84, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 120-0008557 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Popayán, alinderao así: "POR el NORTE, en 8.25 metros con casa número 1 del conjunto residencial Belalcázar, pared medianera de ladrillo de por medio; por el ORIENTE, en extensión de 4.80 metros con apartamento número A-1 del conjunto residencial Belalcázar, pared de ladrillo medianera; por el SUR, en extensión de 8.35 metros dando frente a la Carrera 7N y por el OCCIDENTE, en extensión de 4.20 metros con la Carrera 8". Se divide el producto de la venta en valores proporcionales a sus cuotas, se ordene la inscripción de la demanda y se condene al pago de costas y gastos procesales.

Como fundamento de sus pretensiones expresa que es copropietario con los demandados del inmueble anteriormente determinado y tiene en él el 26% de acciones de dominio, correspondiéndole a cada uno de los otros demandados 37% de acciones de dominio. Por estimar que el bien no soporta una división material dadas la forma y condiciones de construcción y que facilite una vivienda cómoda y fácil a cada condueño y siendo que ninguno de ellos se presta para vender sus derechos, formula dicha petición.

Mediante proveído calendado 4 de mayo se admitió la demanda propuesta por el señor Diego Felipe Chaves

Martínez, se dispuso la notificación y traslado a los demandados y darle la tramitación legal señalada.

Los días 13 y 17 de mayo se notificaron personalmente los señores José René Chaves Martínez y Víctor Hugo Vivas Ramos, quienes dan contestación a la demanda incoada, sin oponerse a la venta solicitada por el accionante.

El primero de los citados presenta escrito donde solicita se ordene el reconocimiento a su favor de las mejoras realizadas a sus expensas y se le otorgue el derecho de retención hasta su pago. Expresa que dado el abandono del inmueble debió evitar su caída y hacerlo habitable, mejorarlo efectuando obras consistentes en el cambio de instalaciones hidráulicas, de energía, ya que las existentes eran deficientes y peligrosas; construir baños, sanitarios, acabados, enlucimiento de los mismos, paredes, repello, enlucimiento de éstas, arreglo parcial del techo, cambio de baldosas, pago de impuestos.

El señor Vivas Ramos contesta manifestando no se opone a la venta del bien, pero sí a la condena en gastos y costas. Anota que los señores Chaves Martínez han ocupado la totalidad del inmueble y se han lucrado del mismo desconociendo el 37% que le corresponde. Pide se le reconozca en ese porcentaje los dineros recibidos por concepto de arrendamiento del local comercial y apartamento ubicado en la Carrera 8 # 7N-02 y Calle 7 # 7N-84, desde el 28 de junio de 1991 y diciembre de 1989, hasta la actualidad. Acepta el pago de impuestos por la suma de \$10.635.00

Mediante proveído del 2 de junio se concedió traslado del incidente de mejoras a las partes, término dentro del cual se presentó escrito por la apoderada del demandado Vivas Ramos.

Por auto de 15 de junio se decretaron las pruebas solicitadas por las partes; posteriormente se señalan nuevas fechas para la recepción de testimonios.

Mediante autos proferidos los días 12 de ma-

185
201

yo y 8 de junio se pide a los peritos aclaración del dictamen; se corre traslado del mismo, siendo objetado. Se designan nuevos auxiliares para que conceptúen sobre lo pretendido por las partes.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

Los artículos 1374 y 2335 del Estatuto Civil preceptúan que ninguno de los consignatarios de una cosa singular o universal están obligados a permanecer en la indivisión; por ello en virtud de estas normas cualquiera de los comuneros puede solicitar que el bien se divida efectuándose la partición; o si hubiere imposibilidad física o jurídica de división o que al realizarse ésta se afecten o desmerezcan los derechos de los condueños, se decrete la venta de la cosa en común para que el producto del remate se reparta o distribuya entre todos los que tienen derechos sobre el mismo, de acuerdo con la cuota que le corresponda a cada uno; salvo que exista pacto o convenio de estar en indivisión, la que no puede exceder de cinco años, siendo renovable, o que una ley prohíba el fraccionamiento.

Se concede así de esta forma legitimación para promover la acción a los condueños y como presupuesto esencial deben anexarse los títulos de adquisición acompañados del certificado del registrador de instrumentos públicos. Tiene como objeto este juicio terminar con la comunidad existente entre varias personas.

También el artículo 467 del C.P. Civil faculta a los comuneros para pedir ya sea la división o venta del bien común, debiendo dirigirse la demanda contra todos los que tienen derechos sobre él.

El artículo 470 del código citado dispone que cuando no se proponen excepciones previas, ni de otra naturaleza, ni se formula oposición, se decreta la división o la venta y se ordena el avalúo, designando peritos. A su vez el artículo 472 establece que cuando alguno de los condominos reclama mejoras debe alegarlas o hacer valer sus

derechos en la demanda o contestación, las que se deben especificar pidiéndose pruebas pertinentes, aplicándose en este caso el trámite incidental, correspondiendo su decisión en el proveído que decide sobre la venta o división.

Efectuada la revisión de los requisitos señalados en las normas reguladoras de este juicio divisorio y hecho el análisis de las pruebas aportadas, aparece en los documentos anexados, solicitados como prueba de oficio por la gran importancia que se les otorga, que los señores Diego Felipe y René Chaves Martínez y Víctor Hugo Vivas Ramos, son comuneros del inmueble cuya venta se pretende por el actor. En la escritura pública número 1560 otorgada en la Notaría Primera de esta ciudad, el 28 de junio de 1991, se constata la compra de derechos efectuada por el señor Vivas Ramos; en las distinguidas con los números 561 de 5 de mayo de 1991; 1569 del 14 de junio del mismo año; 3331 de 7 de noviembre de 1990, otorgadas en la Notaría Segunda de Popayán, se verifica la adquisición de derechos por parte del señor Diego Felipe Chaves y en la número 2977 del 16 de octubre de 1992, de la Notaría Primera se comprueba la compra de los derechos realizada por el señor José René Chaves Martínez. Se acredita que el accionante adquirió derechos o acciones en una proporción del 26% y los otros dos en un 37%. Tales ventas se registraron en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, en el folio de matrícula inmobiliaria número 120-0008557.

Cumplidas las exigencias legales es procedente acceder a las pretensiones elevadas en la demanda, ordenándose la venta del bien anteriormente determinado, ya que no hubo oposición a la misma y no se propusieron excepciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 471 del C.P. Civil, se dispondrá además el avalúo del bien.

MEJORAS

Corresponde determinar si es factible el reconocimiento de las mejoras solicitada por el comunero José René Chaves Martínez, según lo establecido en el artículo

472 del C.P.Civil.

En todos los eventos donde se reclaman mejoras se debe tener en cuenta lo preceptuado en las normas sustantivas. El Código Civil en los artículos 965, 966 y 967 regula lo concerniente a éstas y permite su reclamo siendo objeto de cancelación a quien resulte beneficiado con ellas.

Las mejoras necesarias son aquellas que se refieren a reparaciones que tienden a conservar la cosa, a colocarla en un mejor estado, evitando el deterioro de la misma y las útiles las que aumentan el valor venal de los bienes, se incrementa su valor económico. Quien ha efectuado mejoras de carácter útil y necesario en una cosa y las ha realizado de buena fe tiene derecho a que se le reconozcan, ya que se aplica el principio general de que nadie puede enriquecerse sin causa justa y en perjuicio de los demás.

El acervo probatorio debe analizarse en forma conjunta y por separado, ya que de la apreciación de todas las pruebas, tales como documental, testimonial y pericial, se establece si lo pretendido realmente tiene respaldo jurídico en los hechos.

La prueba allegada está conformada por documentos, testimonios y dictamen pericial.

La documental se integra por:

- a) Certificado de matrícula inmobiliaria número 120-0008557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán;
- b) Escrituras públicas números: 3331 de 7 de noviembre de 1990; 561 de 5 de mayo de 1991; 1569 de 14 de junio de 1991, otorgadas en la Notaría Segunda de esta ciudad, y las distinguidas con los números 1560 de 28 de junio de 1991 y 2977 de 16 de octubre de 1992, de la Notaría Primera de Popayán;

Mejoras
Útiles

- c) Contrato de obra suscrito el 12 de octubre de 1992;
- d) Recibo por valor de \$600.000, de 13 de diciembre de 1992;
- e) Comprobantes de pago de impuesto;
- f) Recibo suscrito por Fabio Andrés Buitrago, fechado 20 de diciembre de 1993;
- g) Recibo por \$200.000 por concepto de instalaciones, firmado por Manuel José Castrillón;
- h) Certificado catastral;
- i) Fotocopias de actas de diligencias de secuestro y entrega, efectuadas en enero 29 de 1990 y 21 de abril de 1993.

Como prueba testimonial obran las declaraciones de Manuel José Castrillón, Gavi Alejandra Rodríguez Salazar, Toribio Humberto Chaves, Juan Ramón Verón; interrogatorio del doctor Diego Felipe Chaves.

Se presentaron dictámenes periciales rendidos por los peritos Gerardo Concha y Francisco Gómez Lindo; Elizabeth Arteaga y Luis Mera Gallego.

Analizadas las declaraciones e interrogatorio rendidos durante la etapa probatoria en este juicio, como examinados los documentos aportados y los dictámenes periciales, se establece que el reclamante de las mejoras, señor René Chaves no logró acreditar de manera fehaciente y sin que hubiera duda alguna, que realizó las mejoras relacionadas en su escrito. Es cierto que en el acta levantada con motivo de la diligencia de secuestro del bien inmueble, ocurrida el 29 de enero de 1990, se dejó constancia que el bien estaba en mal estado y se discriminó el mismo detalladamente, pero también cuando se efectuó la entrega de las acciones el 21 de abril de 1993, se volvió a hacer

187 10
100

idéntica relación de lo existente conforme se detalló al practicarse la medida cautelar, aunque no se dijo nada en qué estado se encontraba; esto no es suficiente para afirmar que efectivamente se hicieron las mejoras por el comunero solicitante, ya que era a él a quien le correspondía demostrarlas.

Estudiados los testimonios recepcionados, aparece el rendido por el señor Castrillón, quien indica que efectuó las instalaciones eléctricas y firmó un recibo por la suma de \$200.000, correspondiente a los trabajos realizados en el inmueble cuya venta se solicita, suma se anota pagó el señor José René Chaves. Al examinar detenidamente esta declaración se observa que el deponente se contradice en sus aseveraciones; en un comienzo expresa que realizó tales instalaciones hace unos siete años; posteriormente dice fue en diciembre de 1992, no precisa si al comienzo o a finales de este mes; refiere que los trabajos los efectuó en el local y en el apartamento y ambos se hallaban desocupados; sin embargo, el declarante Cerón, manifiesta que él tuvo en arrendamiento el local desde junio de 1992 hasta aproximadamente junio de 1993, más o menos once meses o un año; durante ese lapso no se le hizo ninguna reparación al local; él si instaló unas tomas, pintó por su cuenta el establecimiento y colocó una división que se llevó; esta afirmación el juzgado la considera como verdadera y encuentra respaldo en el acta de entrega ocurrida el 21 de abril de 1993, ya que en esta fecha se dejó constancia por el funcionario que la practicó, que allí se encontró a dicho arrendatario y dio ese día una información similar a lo narrado en su declaración sobre varios aspectos; así en relación con el canon cobrado, el tiempo de permanencia, existiendo concordancia entre estas dos versiones. El señor Castrillón también se contradice con lo afirmado por el señor Leonardo Muñoz, ya que este último en la diligencia de entrega expresa que vivía en el apartamento dese hacía cinco meses y contabilizando sería desde el 21 de noviembre de 1992. En consecuencia lo relatado por el testigo no se puede apreciar como una prueba eficaz, idónea, para la demostración de los hechos alegados y como el solo recibo no cumple los requisitos legales, por ser un documento privado, carente de autenticidad, no puede aceptarse para respaldar

dar las afirmaciones del peticionario.

El interrogatorio rendido por el comunero Diego Felipe Chaves y el testigo Humberto Chaves son sospechosos, hay en ellos una presunción de parcialidad en algunos aspectos declarados y la razón es por existir vínculos de parentesco con el reclamante; el primero, es hermano y el segundo tío; se puede conjeturar que en ellos existe un interés; sus exposiciones estima el juzgado se encuentran en circunstancias que afectan su credibilidad o imparcialidad por los lazos que los unen. Es importante en estos eventos tener presente la etapa psicológica del declarante, la que debe analizarse y se debe indagar si los hechos se formaron correctamente. El copropietario Diego Felipe Chaves incurre en contradicción cuando afirma que él arrendó el bien a Juan Ramón Cerón en junio de 1992 hasta octubre del mismo año, ya que como se mencionó anteriormente, este inquilino se encontraba aún el 21 de abril de 1993 en el local. El testigo Humberto Chaves, refiere que el bien estaba en mal estado y no se podía habitar, sin embargo, ya en esa época cuando se realizó el secuestro - enero de 1990 - tenía arrendado el local al señor Oscar Moreno, quien pagaba \$8.000 mensuales como canon y el mismo comunero Diego Felipe Chaves tenía ocupado el bien, según su propia afirmación desde su adquisición y ello ocurrió de conformidad con los documentos públicos anexados, en noviembre 7 de 1990, mayo y junio de 1991; de tal manera que sí se podía vivir en dicho inmueble y fue cuando vende parte del mismo cuando lo desocupa, hecho sucedido en octubre de 1992.

La declarante Gavi Alejandra Rodríguez Salazar, también incurre en contradicción; así anota que en noviembre 30 de 1992, se pasaron; luego expresa fue en diciembre, porque en noviembre lo estaban arreglando; y el señor Muñoz dice ocurrió, según los cálculos realizados, el 21 de noviembre de 1992; no es posible tampoco apreciar este testimonio porque es incompleto, carece de veracidad.

El contrato de obra por sí solo no constituye un medio probatorio que acredite la realización de las mejoras por parte del reclamante, no se le puede dar pleno

188 A

valor probatorio, es un documento privado, aportado al proceso y desconocido por la parte contra la cual se pretende hacer valer; para apreciarlo y darle eficacia probatoria debió ser reconocido, autenticado; constituiría prueba sumaria si hubiera sido suscrito ante dos testigos, lo que no ocurrió.

El dictamen pericial rendido por los auxiliares Gerardo Concha y Francisco Gómez, no es una prueba que certifique en forma real y concreta, que efectivamente el señor José René Chaves efectuó las mejoras relacionadas en su escrito de contestación a esta demanda. Si se observan los experticios presentados y obrantes a folios 76, 82, 97, 106 y 111, carecen de fundamento técnico; los peritos anotan las alinderaciones del bien teniendo en cuenta los documentos aportados, lo que sería correcto; detallan las construcciones existentes, pero en cuanto a su antigüedad, materiales y mejoras del bien, se remiten en su totalidad es al contrato de obra que la parte reclamante aportó y toman como base el mismo valor que se les dio al efectuarse tal acto jurídico, reajustando en un 25%. La fecha de las mismas la colocan también con base en el aludido contrato y dicen fueron ejecutadas en octubre y diciembre de 1992, dicho documento constituye para ellos una guía total y se atiene a todo lo consignado en él. En lo referente a las obras de alcantarillado, acueducto y eléctricas, manifiestan se constató su existencia y expresan: "... porque de lo contrario no sería un inmueble habitable"; no indica nada esta expresión sobre quién las hizo. En el experticio rendido a folios 111, vuelven a relacionar las mismas mejoras que anota el reclamante y le dan es su valor y emiten un concepto sin bases, fundamentos sobre la clase de materiales usados; se desconoce cómo obtuvieron su conocimiento y no se sabe por qué afirman sobre la honestidad, cumplimiento y práctica del maestro que firma el contrato. Estos peritos no se preocuparon por solicitar cotizaciones, averiguar sobre las obras ejecutadas, expresar las técnicas empleadas; su dictamen no fue motivado y no corresponde a la realidad, su apoyo fue un contrato que por sí solo no constituye plena prueba de la comprobación de los hechos.

Las pruebas tienen el objetivo de llevar al

funcionario judicial la convicción para que pueda tomarse una decisión con certeza sobre el asunto controvertido, deben además ser eficaces y conducentes, practicadas e incorporadas dentro de los términos y oportunidades y en las condiciones establecidas en la ley, por ello para su aplicación es necesario que reunan todas estas exigencias.

El comunero José René Chaes no demostró que realmente él hubiera efectuado las mejoras relacionadas en su escrito, no hay comprobantes, ni recibos de adquisición de los artículos e implementos que colocó en el inmueble, tales como sanitario, lavamanos, tabletas, acabados, azulejo y demás. Es posible que hubiera realizado arreglos en el techo, pisos, repello, pintura, instalaciones, en lucimiento, pero no acreditó estas obras y algunas de ellas son tenidas como ó constituyen reparaciones locativas y no mejoras útiles porque no se materializa la intención de acrecentar el valor del bien. No hay en consecuencia ningún elemento probatorio que configure la plena demostración de la ejecución de las mejoras. Como se anotó, los documentos por sí solos no se pueden tener en cuenta porque no cumplen los requisitos de ley para poder apreciarlos; los testimonios se dejaron analizados, algunos ^{no} son totalmente imparciales y los otros son incompletos, carecen de credibilidad, no informan detalladamente sobre las mejoras y su autor. Sólo el deponente Cerón es el que rinde un testimonio responsivo, exacto, espontáneo, claro; pero el testigo no da cuenta de la existencia de mejoras, ni de quién las efectuó, solamente anota vió tablillas afuera del bien y oía ruidos o golpes en el segundo piso, pero no sabe quién las ejecutaba. No se pudo determinar con el acervo probatorio allegado si efectivamente hubo mejoras sobre el bien, quién las hizo, y ante la ausencia de pruebas se impone rechazar la petición de reconocimiento de las mismas.

Respecto a los impuestos, se ordenará su pago por la suma de \$10.635.00 y en cuanto a frutos civiles o sea los cánones de arrendamiento, se han de reconocer en proporción a las cuotas o acciones que cada comunero tiene sobre el bien. La ley es clara en regular este aspecto y da derecho para que todos los copropietarios usufructúen la cosa de la cual son condueños, a cada uno le corresponde ser-

189

virse, porque si no se estaría patrocinando un enriquecimiento injusto, que unos pudieran utilizarlo y otros no; por lo tanto deben repartirse las utilidades y entregarse lo producido; así al comunero Vivas debe dársele el 37% del valor de los cánones de arrendamiento causados desde el 28 de junio de 1991, fecha en la cual adquirió sus acciones; los otros dos condueños tienen que entregar tales mensualidades en dicho porcentaje, ya que ambos se han servido del inmueble; el señor Diego Felipe Chaves, pagará sólo desde el 28 de junio de 1991 hasta el 16 de octubre de 1992; y él y el señor José René Chaves, desde dicha fecha hasta la actualidad en las proporciones señaladas; es decir, de acuerdo con sus cuotas de dominio. Como no se acreditó suficientemente el valor de los cánones de todo el inmueble durante estos períodos, se tendrá en cuenta el dictamen rendido por los peritos Socorro Elizabeth Arteaga y Luis Mera Gallego, experticio que acoge el juzgado.

En conclusión, se decretará la venta del bien común, se ordenará el avalúo del mismo, designándose peritos, se negarán las mejoras solicitadas y se dispondrá el reconocimiento de los frutos en la proporción legal.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN,

R E S U E L V E

Primero: DECRETAR la venta en pública subasta del siguiente bien inmueble común: apartamento y local, junto con el lote de terreno que los sustenta, ubicados en esta ciudad en la Calle 7N # 7-84 y Carrera 8 # 7N-02, comprendido por los siguientes linderos: "NORTE, en 8.25 metros con Casa número 1 del conjunto residencial Belalcázar, pared de ladrillo medianera de por medio; ORIENTE, en extensión de 4.80 metros con apartamento número A-1 del conjunto residencial Belalcázar, pared de ladrillo medianera; SUR, en extensión de 8.35 metros dando frente a la Carrera 7 norte; OCCIDENTE, en extensión de 4.20 metros con la Carrera 8"; con matrícula inmobiliaria número 120-00

08557, inscrito en el catastro bajo el número 01-2-132-001

Segundo: NEGAR el reconocimiento de mejoras solicitado por el comunero JOSE RENE CHAVES MARTINEZ.

Tercero: ORDENAR el avalúo del bien anteriormente determinado.

DESIGNAR como peritos a los señores HAROLD MOSQUERA VILLAGUIRAN y GLORIA CECILIA MARMOLEJO

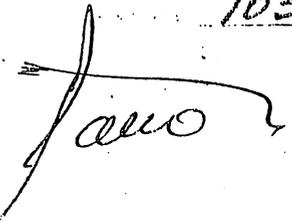
Cuarto: ORDENAR el reconocimiento de los frutos civiles en la proporción legal, al señor VICTOR HUGO VIVAS RAMOS, conforme a las consideraciones.

Quinto: CONDENAR en costas al incidentante.

COPIESE y NOTIFIQUESE

La Juez,


GLORIA O BONILLA DE DIAZ

NOTIFICACION
Popayán Julio 9/97
por anotación 103 notificado
El auto anterior...
El Secretario 

DIRECCION 24-19
301

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Popayán, dieciséis de abril de mil novecientos noventa y nueve.-

Dentro de la oportunidad señalada por el art. 474 del C. de P. Civil, o sea dentro de los tres (3) días siguientes a que quedó en firme el avalúo del bien común realizado dentro del presente proceso "DIVISORIO-VENTA DE BIEN COMUN" instaurado por DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ contra JOSE RENE CHAVES MARTINEZ y VICTOR HUGO VIVAS RAMOS, los condueños demandados ejercieron la opción de compra prevista en la citada norma en concordancia con el art. 2336 del C. Civil.-

El inciso 2o. del artículo inicialmente mencionado indica que el juez de acuerdo con el avalúo determinará el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo.-

Como se vé en la norma en cita se autoriza a todos los comuneros demandados ejercer la opción de compra, por lo tanto debe establecerse el valor que se debe cancelar al actor

Para el caso aquí estudiado se encuentra que el nuevo avalúo del inmueble ascendió a la cantidad de \$ 34.800.000 y de acuerdo con los documentos que demuestran la titularidad de las partes sobre el predio común se desprende que los señores JOSE RENE CHAVES MARTINEZ y VICTOR HUGO VIVAS RAMOS, tienen cada uno el 37% cada uno y el demandante DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, posee el 26% del mismo bien.- De conformidad con lo anterior son los demandados los llamados a adquirir el derecho del demandante, por lo tanto cada uno de los mencionados le deberá cancelar a éste la suma de \$ 4.524.000.-

Ahora bien, como el condesño VIVAS RAMOS, con antelación había consignado unos dineros por el uso que había hecho de la opción de compra, los cuales superan am- pliamente el valor que le debe pagar al demandante DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, el Juzgado dispondrá que sea con esos di- neros que se pague su cuota y el excedente deberá devolversele. Cosa contraria ocurre con el señor JOSE RENE CHAVES M., a- quien se le fijará el término en el cual debe cancelar la suma que le corresponde por la utilización de la anotada opción.-

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán (C),

PR E S U E L V E :
Primero: ACEPTAR la opción de compra que ejercieron los comuneros demandados VICTOR HUGO VIVAS RAMOS y JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, de acuerdo con lo anotado en la parte considerativa.-

Segundo: DISPONER que el derecho que tiene el comunero demandante DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, so- bre el inmueble es del 26% y de acuerdo con el avalúo en di- nero asciende a la cantidad de \$ 9.048.000.-

Tercero: ORDENAR que con los dineros que con antelación había consignado el señor VIVAS RAMOS, se pague la cuota que le corresponde por el ejercicio de la op- ción de compra, cuota que asciende a la suma de \$ 4.524.000, debiéndose en consecuencia reintegrarle los valores que con- signó demás por efectos de la opción que en anterior ocasión ejerció.-

Cuarto: ORDENAR que el comunero demanda

~~246~~
21

do JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, consigne a órdenes de este Juzgado, por cuenta de este proceso y por intermedio de la Caja de Crédito Agrario de esta ciudad, la suma de \$ 4.524.000 la cual corresponde a la cuota que debe pagar al comunero demandante por efectos de la opción de compra ejercida, para lo cual se le concede un término de diez (10) días.-

COPIESE Y NOTIFIQUESE .-

La Juez,


GLORIA O. BONILLA DE DIAZ

NOTIFICACION
Señalada en el expediente N.º 20 SEP 1991
por actuario [signature] OC [signature]
El acto anterior.
El secretario [signature]

COPIA

AB 29769973



ESCRITURA # 2.977 DOS MIL NOVECIENTOS
SETENTA Y SIETE
CLASE DE ACTO: VENTA DE ACCIONES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

== == == DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ y

== == == JOSE RENE CHAVES MARTINEZ

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO

== == == BARRIO BELALCAZAR-Calle 7 N #7-64

MATRICULA INMOBILIARIA # 120-0008557. == == ==

CUANTIA: \$ 1.500.000. == == ==

En Popayán, capital del departamento del Cauca, República de
Colombia, a los 16 días del mes de octubre de 1.992, ante mi

HERNAN VIVIEROS M., Notario Primero del Circulo Notarial de Po

payán, se presentó el Sr. DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, mayor

de edad, vecino de éste municipio, identificado con la cédula

de ciudadanía # 10.527.973 expedida en Popayán, y Libreta Milit

tar # 10.527.973 del Distrito Militar # 20, persona hábil para

contratar y obligarse y dijo: PRIMERO.- que por medio de la

presente escritura transfiera a título de compraventa en favor

del Sr. JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, las acciones de dominio, las

mejoras y la posesion, que tiene y ejerce, sobre un apartamen

to, ubicado en la ciudad de Popayán, en el Barrio Belalcazar,

en la calle 7 N # 7-64 de la actual nomenclatura Urbana, junto

con el lote de terreno que lo sustenta, inscrito en el catas

tro bajo el # 01-2-132-001 y comprendido dentro de los siquien

tes linderos: Norte, en 8,35 metros con la casa número 1 del

Conjunto Residencial Belalcazar, pared de ladrillo medianera a

medio; Oriente, en 4,80 metros con el Apartamento A-1 del Con

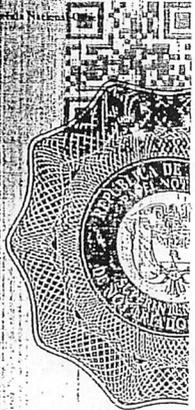
junto Residencial Belalcazar, pared medianera de ladrillo al

medio; Sur, en 8,35 metros, dando frente a la calle 7 Norte, y

Occidente, en 4,20 metros con la carrera 8 N.- Inmueble éste

que consta de dos pisos (2); El primero integrado por un local

comercial y un baño, y la segunda planta de una alcoba, sala



recientes
 una de sus
 tro de la
 firman an
 DERECHOS
 Decreto 177
 55/85
 = =
 LOS COMPA
 EL NOTAR

acciones de dominio que vende radicadas sobre el inmueble que se determinó y deslindó en la cláusula primera de la presente escritura, las adquirió de conformidad con la escritura pública # 1.569 del 14 de junio de 1.991 de la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Popayán, debidamente registrada en la oficina respectiva bajo matrícula Inmobiliaria # 120-0008557.-

TERCERO.- Que el inmueble donde se radican las acciones de dominio de ésta venta, están libres de todo gravamen, no está hipotecado, ni arrendado por escritura Pública, ni existe condición resolutoria.- **CUARTA.**- Que la venta de las acciones se hace con todas las anexidades y dependencias, sin reservas ni limitaciones de ninguna clase, por la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 1.500.000.00) que el vendedor declara tener recibidos a su entera satisfacción.- **QUINTA.**- Que como vendedor se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos previstos por la ley y que autoriza al adquirente para que por si solo obtenga la copia de ésta escritura para los fines de la tradición legal del dominio, y que en la fecha hace entrega de la posesión real y material de lo vendido.-

SEXTA.- Presente el comprador JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, mayor y vecino de este municipio de Popayán, portador de la cédula de ciudadanía # 10.528.990 expedida en Popayán, y Libreta Militar # 45102 del Distrito Militar # 20, encontró corriente ésta escritura, aceptó la venta que por medio de ella se le hace junto con la autorización para el registro y las demás declaraciones que éste instrumento contiene. = = = = =

De conformidad con el decreto 12503 de 29 de diciembre de 1987 no se agregan los paz y salvos nacionales y con la ley 75 de 23 de diciembre de 1.986 no se adhieren las estampillas de timbre nacional. SE ALLEGAN LOS COMPROBANTES FISCALES CERTIFICADO CATASTRAL N° 24994 el suscrito tesorero municipal de Popayán certifica que CHAVEZ MARTINEZ DIEGO FELIPE esta a paz y salvo con el tesoro municipal de Popayán hasta el 31 de



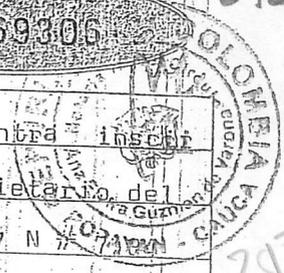
República de Colombia

Papel material para escritura de copias de expedientes, registros y documentos del archivo notarial

14754746448811000

AB 29769306

212
212



mueble que
a presente
tura públi
ingunda del
la en la
20-000857.-
ones de do
no está -
existe con
oriones se
vas ni
QUINIEN
ra tener
como vende--
en todos
duirante --
itura para -
en la fecha
vendido. --SEX
EZ, mayor y
a cedula de
et. Militar
oriente es
a la hace
emas declare
= = =
mbre de 1987
ley 75 de
póllas de
CALES CERTI
nicipal de
IPE esta a
sta el 31 de

diciembre de 1.992 y se encuentra inscri
to el en catastro como propietario del
predio Nº 01.2.132.001 Cl 7 N
AREA 37 Avaluo 1.679.000 certificado
de fecha 5 fr octubre de 1.992. = = = =

Leido el presente instrumento por los compa
recientes lo hallaron corriente lo aceptaron en todas y cada
una de sus partes y advertidos de las formalides del regis
tro de la copia de esta escritura dentro del termino legal la
firman ante mi y conmigo el notario de todo lo cual doy fe.
DERECHOS \$ 6.500,00 Superintendencia \$ 1.000 Fondo \$ 500
Decreto 172 de 28 de enero de 1992 I.M.P. \$ 15.000,00 Ley
55/85 articulo cuarente. = = = = =

LOS COMPARECIENTES:

[Signature]
DIEGO FELIPE CHAVEZ MARTINEZ



[Signature]
JOSE RENE CHAVEZ MARTINEZ



EL NOTARIO

[Signature]
JULIO HERMAN VIVEROS MONTUA
NOTARIO PRIMERO DE POPAYAN.

AA 14635576



ESCRITURA PUBLICA NUMERQ (0830-) CERO- - -
 OCHOCIENTOS TREINTA - - - - -
 FECHA: Junio 29 de 1999- - - - -
 CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA DE ACCIONES DE
 DOMINIO. - - - - -
 CUANTIA: \$ 10.000.000.00 \$5.000.000.00-

PERSONAS QUE INTERVIENEN: AURA MAGOLA DIAZ DE SARRIA, DIEGO
 FELIPE CHAVES MARTINEZ Y JOSE RENE CHAVES MARTINEZ. - - - - -
 MATRICULA INMOBILIARIA: 120-8557. - - - - -
 INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO, UBICADO EN LA CIUDAD
 DE POPAYAN EN LA CALLE 7N No. 7-84 K 8 No. 7N-02. - - - - -
 No. PREDIAL: 01.02.0132.0001.000. - - - - -
 En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de
 Colombia, a los veintinueve 29 días del mes de junio- - de mil
 novecientos noventa y nueve (1.999), ante mi, MARIA NUBIA
 CHAVES DE VELASCO, Notaria Tercera del Circulo Notarial de
 Popayán, comparecieron los señores DIEGO FELIPE CHAVES
 MARTINEZ, varón mayor de edad, vecino de Popayán, identificado
 con la cédula de ciudadanía No. 10.527.973 expedida en Popayán
 (Cauca), de estado civil soltero y AURA MAGOLA DIAZ DE
 SARRIA, mujer mayor de edad, vecina de Popayán, identificada
 con la cedula de ciudadanía No. 41.367.995 de Santafé de
 Bogotá, quien obra en nombre y representación de MONTSERRAT
 TORNE PEREZ, mujer mayor de edad, identificada con la cédula
 de ciudadanía No. 34.566.921 expedida en Popayán (Cauca), de
 estado civil soltero, según poder general, otorgado mediante
 escritura publica No. 0948 del 17 de junio de 1998 otorgado
 en esta Notaria que se adjunta, y manifestaron: PRIMERO.- Que
 transfieren a título de compraventa en favor del señor JOSE
 RENE CHAVES MARTINEZ, la totalidad de las acciones o cuotas
 de dominio que poseen, radicadas en el siguiente bien
 inmueble: Un apartamento, ubicado en la ciudad de Popayán, en
 la calle 7N No. 7-84, carrera No. 8 No. 7N-02, de la actual

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Maria Nubia Chaves de Velasco
 NOTARIA Tercera
 BOGOTÁ DE POPAYAN,
 República de Colombia
 COPIAS 1

77448081

nomenclatura urbana, inscrito en el catastro bajo el No. 01.02.0132.0001.000 y comprendido dentro de los siguientes linderos "Norte en 8.35 mts con la casa No. 1 del Conjunto Residencial Belalcazar, pared de ladrillo medianera al medio; Oriente, en 4.80 mts con el apartamento 1-1, del Conjunto Residencial Belalcazar pared medianera de ladrillo al medio, Sur, en extensión de 8.35 mts dando frente a la calle 7a Norte y Occidente, en extensión de 4.20 mts con la carrera 8a".

Extensión aproximada de 37 mts². SEGUNDO.- Las acciones radicadas en el inmueble descrito en la cláusula anterior y que son objeto de la presente venta fueron adquiridas por los vendedores de la siguiente manera: a) La señora MONTSERRAT TORNE, mediante escritura pública No. 3768 del 29 de diciembre de 1998 de la Notaria Primera de Popayán, b) El señor DIEGO FELIPE CHAVES, mediante escrituras públicas Nos 3331 del 7 de noviembre de 1990 de la Notaria Segunda de Popayán y mediante la No. 561 del 5 de marzo de 1991 de la Notaria Segunda, todas debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, bajo el folio de matrícula inmobiliaria 120-8557. TERCERO.- Que las acciones objeto de la venta están libres de toda clase de gravámenes, derechos de usufructo, uso, embargos o litigios pendientes, demandas civiles, prendas... etc. CUARTO.- Que hace la venta de las acciones en referencia así: a) La señora MONTSERRAT TORNE por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) M/CTE, b) El señor DIEGO CHAVES por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) M/CTE, que los vendedores declaran recibidos de manos del comprador a entera satisfacción. QUINTO.- Que como vendedores se obligan salir al saneamiento en los casos previstos por la Ley y que autorizan al adquirente para que obtenga por sí solo la copia de esta escritura y el registro de la misma para los fines de la tradición legal del dominio.

Presente el Señor JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, varón mayor de *Montserrattorne*

AA 14635577

219



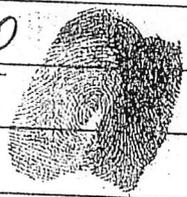
edad, vecino de Popayán, identificado con la C.C. No. 10.528.990 de Popayán (Cauca), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, manifestó: Que encuentra corriente esta escritura, acepta la venta que por medio de ella se

le hace, junto con la autorización para el registro y las demás declaraciones que este instrumento contiene.- Se allega certificado de Paz y Salvo Municipal: El suscrito Tesorero Municipal de Popayán, CERTIFICA: CHAVEZ MARTINEZ DIEGO FELIPE, VIVAS RAMOS VICTOR HUGO, CHAVEZ MARTINEZ JOSE RENE, se encuentran a paz y salvo con el Tesoro Municipal de Popayán hasta el 30 de junio de 1.999 por concepto de impuesto predial del predio número: 01-02-0132.0001.000 C 7N # 7-84 K B # 7N-02. FECHA: V. 18.99. Area: 37.- Avalúo: \$9.672.150.00.- Se expide para escritura pública. Fecha: Mayo 18.99.- Firmado. Derechos: \$59.201.00- \$1.965.00 Para Superintendencia de Notariado y registro y \$1.965.00 para el Fondo Nacional de Notariado. Decreto 4581 de 1.998.- Se efectua la Retención en la Fuente \$150.000.00- Leído que fue este instrumento y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo la Notaria de todo lo cual doy fé.- Hojas de papel utilizadas las números:

AA14635576-AA14635577- - - - -

LOS COMPARECIENTES,

Aura Magda Diaz de Sarría
AURA MAGDA DIAZ DE SARRIA



Diego Felipe Chaves Martinez
DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ



ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Notario
NOTARIA
CALLE DE POPAYÁN

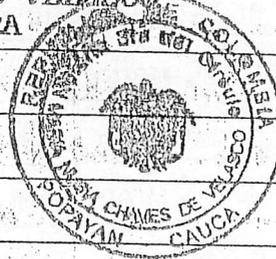
J. RENE M.

JOSE RENE CHAVES MARTINEZ

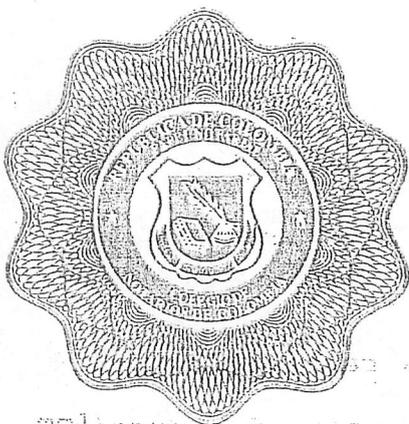


Maria Nubia Velasco

MARIA NUBIA CHAVES DE VELASCO
NOTARIA TERCERA



Maria Nubia Velasco



COLOMBIA
CAUCA
POPAYAN
1998
25

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: (3.768)

TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO.

FECHA: DICIEMBRE VEINTINUEVE (29) de 1.998.

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA

CUANTIA: \$12.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN: VICTOR HUGO VIVAS RAMOS y MONTSERRAT TORNE PEREZ

MATRICULA INMOBILIARIA No: 120-0008557

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA

No PREDIAL: 01.2.132.001.000

En Popayán, capital del Departamento del Cauca, República de

Colombia, a los VEINTINUEVE (29) días del mes de DICIEMBRE de

mil novecientos noventa y ocho (1.998), ante mi ANA ELVIRA

GUZMAN DE VARDNA, Notaria Primera del Circulo Notarial de

Popayán, compareció con minuta escrita: Compareció el señor

VICTOR HUGO VIVAS RAMOS, varón, mayor de edad, de estado

civil casado, con sociedad conyugal vigente, vecino de este

Municipio, identificado con la cedula de ciudadanía No.

10526.184 expedida en Popayán, con Libreta Militar

No.C940945 del Distrito Militar No.20 y dijo: PRIMERO, Que

por medio de este Instrumento Público transfiere a título de

compraventa, en favor de la Señorita. MONTSERRAT TORNE PEREZ:

los siguientes bienes: A) El dominio y la posesión plenos que

posee del TREINTA Y SIETE POR CIENTO (37%) de las acciones de

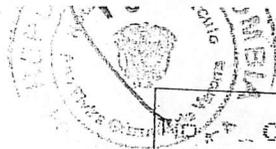
dominio sobre el lote y la construcción en levantada sobre el

siguiente inmueble: Apartamento ubicado en la ciudad de

Popayán, en la calle 7a. Norte No.7-84 y carrera 8a. No.7N-02

de la actual nomenclatura urbana, con una extensión

superficial de 37 metros cuadrados y noventa (90 m)



13878

01.2.132.001, comprendido dentro de los siguientes linderos: "NORTE, en ocho metros con treinta y cinco centímetros (8,35 Mts) con la casa número uno (1) del Conjunto Residencial Belalcazar, pared de ladrillo medianera al medio; ORIENTE, en cuatro metros ochenta centímetros (4,80 Mts), con el apartamento 1-1, del Conjunto Residencial Belalcazar pared medianera de ladrillo al medio; SUR, en extensión de ocho metros con treinta y cinco centímetros (8,35 Mts) dando frente a la calle 7a Norte y OCCIDENTE, en extensión de cuatro metros con veinte centímetros (4,20 Mts) con la carrera 8a " Y, B) El derecho litigioso que pueda corresponderle dentro del proceso de Divisorio de VENTA DE BIEN COMUN, que en su contra y la del Sr. JOSÉ RENE CHAVES MARTINEZ ha incoado el Sr. DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ, que cursa en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, sobre SESENTA Y TRES POR CIENTO (63%) de las acciones de dominio en el bien inmueble que se relaciona en el literal A) del punto anterior por sus especificaciones y linderos. TITULACION Que las acciones de que dominio que posee en el inmueble que enajena mediante este Instrumento Público lo adquirió el vendedor por compra que hizo al señor JUAN TORNE FELEZ, según consta en escritura pública No. 1.560 del 28 de junio de 1991, de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Popayán, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-0008557, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Popayán. SEGUNDO.- Que las acciones de dominio sobre el inmueble (deslindado) son de su propiedad por no haberlas enajenado anteriormente y están libres de usufructo, habitación, servidumbre, limitaciones, o condiciones de dominio, patrimonio de familia inembargable, hipotecas, etc., etc. excepción del derecho litigioso que existe, como se manifestó en la casulla primera, sobre el



restantes, el cual se el VENDEDOR tiene la preferencia de compra, por lo cual desde ahora autoriza, que en el evento de que se le acepta la oferta de compra del dé las acciones, dentro del proceso

Divisorio, se produzca la sucesión - -

procesal y sustancial de sus derechos a la COMPRADORA y le sea adjudicado el inmueble en su integridad., por lo cual la COMPRADORA se someterá a la decisión judicial que se pronuncie en el proceso Divisorio de Venta de Bien Común..

TERCERO.- Que hace la venta de las acciones de dominio que posee sobre el inmueble en referencia, tal como quedan determinados y deslindados en todas sus anexidades, dependencias y servicios propios sin reserva alguna por la suma de DOCE MILLONES DE PESOS M(ETE. (\$12'000.000.00) suma

que el VENDEDOR declara haber recibido de la COMPRADORA a su entera satisfacción. CUARTO.- Que como VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento en los casos previstos en la Ley y que autoriza al adquirente para que obtenga por si solo la compra y el registro para los fines de la tradición legal del dominio. Salvo lo concerniente al derecho litigioso por el cual no habrá para la COMPRADORA, ningún derecho de acción..

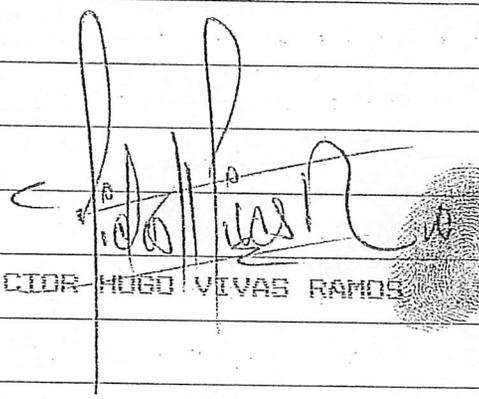
QUINTA.- Que hará la entrega material del inmueble, cuando este en firme la sentencia que apruebe la compra del mismo.

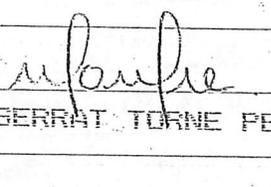
Presenté la Señorita MONTSERRAT TORNE PEREZ, mujer, mayor de edad, vecina de este Municipio, de estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34'566'921 expedida en Popayán, persona hábil para contratar. y obligarse, encontró corriente esta escritura, aceptando la venta que se le hace con todas las declaraciones que contiene por estar a su satisfacción. Se allega certificado de Paz y Salvo Municipal: El suscrito Tesorero Municipal de Popayán

CERTIFICA: Que CHAVEZ MARTINEZ DIEGO FELIPE, VIVAS RAMOS

VICTOR HUGO Y CHAVEZ MARTINEZ JOSE RENE se encuentra Paz y Salvo con el Tesoro Municipal de Popayán hasta el 31 de diciembre de 1.998 por concepto de impuesto predial Detalle y Observaciones: Predio No. 01.2.132.001.000 C. 7M No. 7-84
 FECHA XII-23-98 AREA 37 AVALUO \$7.421.250 se expide para: ESCRITURA PUBLICA, fecha Diciembre 28 de 1.998. Sellado y firmado.- Leído que fue este instrumento y advertidos los otorgantes de la formalidad del registro dentro del término legal lo aprueban, aceptan y firman conmigo la notaria que de todo lo cual doy fé. Derechos \$ 40.220,00 -- \$1.710 para la Superintendencia de Notariado y registro y \$1.710 para el Fondo Nacional de Notariado. Resolución 037 de enero 15 de 1.998.- Retención en la Fuente: \$120.000,00 Hojas utilizadas Nro. AA 3754138, AA.3754442.

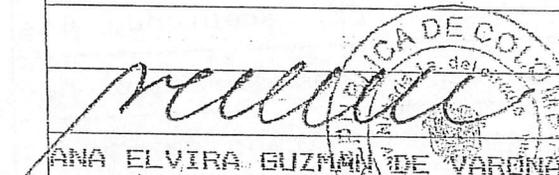
LOS COMPARECIENTES:


 VICTOR HUGO VIVAS RAMOS


 MONTSERRAT TORNE PEREZ

Es copia de su original y se expide como CUARTA COPIA en 03 hojas útiles

con destino a INTERESADO. Popayán, 26 MAYO 2006


 ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA
 NOTARIA PRIMERA

ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA
 NOTARIA 1ª DE POPAYAN





ALCALDIA MAYOR DE POPAYAN
SECRETARIA DE HACIENDA
TESORERIA



347

**CERTIFICADO DE PAZ
Y SALVO MUNICIPAL**

A- 22094

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE POPAYAN
CERTIFICA:

QUE **CHAVEZ MARTINEZ DIEGO FELIPE * VIVAS RAMOS VICTOR HUGO * CHAVEZ
MARTINEZ JOSE RENE .**

Se encuentra (n) a Paz y Salvo con el Tesoro Municipal de Popayán hasta el **31 de dic.98.**

POR CONCEPTO DE: a.- Impuesto Predial b.- Circulación y Tránsito

c.- Impuestos Varios:

Detalle y Observaciones: **PREDIO # 01.2.132.001.000 C.7N # 7-84**

FECHA. XII-23-98 AREA 37 AVALUO \$ 7'421.250

Se expide para: **ESCRITURA PUBLICA**

Fecha: **DIC. 28/98**

EL TESORERO

JEFE IMPUESTO

EL ASESORADOR

DECLARACION DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 1557 DE 1989

A C T A

En la Ciudad de Popayán, Capital del Departamento del Cauca, República De Colombia, a los Cuatro (04) días del mes de Octubre del año Dos Mil Dieciocho (2018) ante mí, FABIO ANDRES CASTRO BRAVO, Notario Segundo (E) del Círculo Notarial de Popayán, según resolución 11994 del dos (02) de Octubre del 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro compareció: JOSE RENE CHAVES MARTINEZ con el fin de suscribir la presente acta de declaración extraprocesal, quien bajo la gravedad del juramento manifestó: es mi nombre como queda dicho en esta diligencia, natural y vecino de Popayan-Cauca, identificado con Cedula Ciudadanía No 10.528.990 expedida en Popayan, residente Calle 3 # 5-56 Barrio Centro de Popayan, estado civil Soltero, ocupación Abogado, Sin impedimento de ley para declarar, acto seguido continuó exponiendo: Declaro bajo la gravedad de juramento que con el señor DIEGO FELIPE CHAVEZ MARITNEZ Identificado con cedula de ciudadanía No 10.527.973 de Popayan, celebre un contrato verbal de arrendamiento del siguiente bien inmueble cuyos linderos son por el norte en 8.35 metros con casa No 1 del conjunto residencial Belalcazar. Pared de ladrillo mediante de por medio, por el oriente en extensión de 4.80 metros con apartamento 1-1 del conjunto residencia Belalcazar, pared de ladrillo mediante; por el sur en extensión de 8.35 metros dando frente a la calle 7 Norte y por el occidente en extensión de 4.20 metros con la carrera 8, nomenclatura dada en escritura No 3382 del 10 de diciembre del 1985, Notaria Primera de Popayán, apartamento carrera 8 #7N-02 y calle 7 N #7-84 en la Escritura No 1569 del 14 de junio de 1991 notaria segunda de Popayán se dice: casa lote calle 7 N no 7-84 barrio Belalcazar y Matricula Inmobiliaria No 120-8557, contrato este que se celebró hace más de cinco años con los siguientes canones de arrendamiento, \$600.000 para el año 2014; \$700.000 para el 2015, \$800.000 para el 2016, \$900.000 para el 2017 y \$1.000.000 para el 2018, reiterando que el señor DIEGO FELIPE CHAVEZ MARTINEZ está en mora desde el 1 de enero 2015, hasta la fecha, este inmueble consta de dos plantas separadas, en el primer piso se adoptó un local comercial, y en el segundo piso un aparata estudio. Es toda mi declaración. Esta declaración se rinde con el fin de adelantar trámites legales y/o administrativos ante quien pueda interesar. El (los) declarante (s) manifiesta(n) que conoce(n) el contenido del D. No. 019 de enero 10 de 2012 en cuanto a las declaraciones extra juicio como también que ha(n) leído con cuidado su declaración, y que es (son) consciente(s) de que la Notaria no acepta Cambios después de que la declaración sea firmada por el(los) interviniente(s) y por la Notaria. Es toda mi declaración. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se firma como aparece por quienes en ella intervinieron.

Derechos Notariales	\$ 12.700.00 Resolución 0858 del (31) de Enero del 2018
Identificación biométrica	\$ 3.000.00
IVA	\$ 2.869.00



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA DECLARACIÓN EXTRA-PROCESO



6501

En la ciudad de Popayán, Departamento de Cauca, República de Colombia, el cuatro (04) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Popayán, compareció:

JOSE RENE CHAVES MARTINEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0010528990.

Jose R. Chaves



38edgdq3rx65
04/10/2018 - 16:20:00:400



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, forma parte de la declaración extra-proceso ACTA, rendida por el compareciente.

FABIO ANDRES CASTRO BRAVO



FABIO ANDRES CASTRO BRAVO

Notario dos (2) del Círculo de Popayán - Encargado

*El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 38edgdq3rx65*



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
POPAYÁN – CAUCA

AUTO INTERLOCUTORIO No. 3079

Popayán, cinco (5) de diciembre de dos mil diecinueve (2019)

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

Solicita el apoderado de la parte demandada, dentro del término de ejecutoria, que se aclare la parte resolutive del auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019.

A su juicio, no hay congruencia entre la parte motiva y la resolutive de dicho auto, porque no se indicó en el resuelve que el señor DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, sería oído en el proceso de la referencia, sin la exigencia del pago de los cánones a que se refiere el demandante, lo que sí se consideró en la parte motiva.

Igualmente adujo, que el despacho omitió referirse al recurso de apelación.

Para resolver, **SE CONSIDERA:**

La aclaración de providencias está regulada en el CGP de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 285. ACLARACIÓN. *La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.*

En las mismas circunstancias procederá la aclaración de auto. La aclaración procederá de oficio o a petición de parte formulada dentro del término de ejecutoria de la providencia.

La providencia que resuelva sobre la aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración.”

Respecto a que el demandado será escuchado en el proceso sin exigir el pago de los cánones de arrendamiento, en efecto se consideró en el auto interlocutorio No. 2930 y al leer el resuelve no existe la incongruencia señalada, pues claramente ya quedó establecido que se le daría trámite a las excepciones de mérito, siendo lógico que ello se debe a lo ya analizado en la parte considerativa del auto, es decir que el demandado sería escuchado aún sin consignar los cánones.

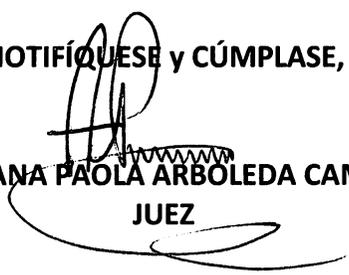
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

En cuanto a la falta de pronunciamiento sobre el recurso de apelación, basta con indicar que por sustracción de materia, al haber prosperado el recurso de reposición, el Juzgado se abstiene de considerar la alzada, lo que da lugar a adicionar el auto 2930 del 22 de noviembre de 2019.

Por lo expuesto, **SE DISPONE:**

- 1.- Negar la aclaración solicitada, por las razones expuestas.
- 2.- **ADICIONAR** el auto 2930 del 22 de noviembre de 2019, en el sentido de **ABSTENERSE** de considerar el recurso de apelación, por sustracción de materia.
- 3.- En firme esta decisión, fijar la audiencia de que trata el art. 392 inciso 1º del CGP.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO
JUEZ

**JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado No. 166.

Fecha, seis (6) de diciembre de 2019.


GUSTAVO A. BARRAGAN LOPEZ
Secretario

220

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS

Abogados Consultores

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado de Pequeñas Causas Competencia Múltiple de Popayán
Fecha Recepción: 8-12-19
Folios: _____
Recibe: _____

Señora:

ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO
JUEZ PRIMERA MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN

E. S. D.

REF.: PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE JOSE RENE CHAVES MARTINEZ CONTRA DIEGO FELIPE CHAVES MARTIENZ. RADICADO No. 2019-00103-00.

DIANA MARCELA RODRIGUEZ MUÑOZ, mayor y vecina de esta Ciudad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada titulada y en ejercicio, como apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, por medio del presente y dentro del término legal me permito interponer de conformidad al art. 352 del C.G.P. **Recurso de Queja** contra el Auto mediante el cual su Despacho procede a resolver aclaración de providencia, niega aclaración y adiciona providencia, en consecuencia procedo a sustentarlo en los siguientes términos, no sin antes hacer las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES

Su despacho mediante Auto Interlocutorio 2562 del 24 de septiembre de 2019, dispone citar a **DIEGO FERNANDO CHAVES GONZALES** como Litis consorcio necesario y a **MARIA CAMILA GARCIA CHAVES** como eventual tenedora, providencia esta que fue recurrida por la suscrita mediante escrito del 27 de septiembre del año en curso, escrito este en la cual interpuso **recurso de reposición y en forma subsidiaria recurso de apelación.**

Su despacho procede mediante Auto Interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019 a reponer para revocar el Auto recurrido, y en consecuencia niega la vinculación al proceso de

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

la referencia de los Señores *DIEGO FERNANDO CHAVES GONZALES* y *MARIA CAMILA GARCIA CHAVES*.

En este evento, es importante resaltar que mi escrito de reposición del 27 de septiembre del año en curso solicite se le diera estricto cumplimiento al artículo 384 del C.G.P., en el sentido de que cualquiera fuera la causal invocada el demandado también ***deberá*** consignar oportunamente a órdenes del despacho los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si así no lo hiciera dejara de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, no debemos olvidar que su despacho en providencia le hace la salvedad a la parte demandada para que consigne los cánones por cuenta del proceso de la referencia.

En el Auto del 22 de noviembre de 2019 su Despacho omite esta circunstancia, y procede en la parte resolutive tercera a manifestar que en firme esta decisión, por secretaria dar trámite a las excepciones de mérito y abstenerse de considerar las excepciones previas que en el proceso verbal sumario solo se pueden proponer a través de recurso de reposición en los términos del inciso final del artículo 391 del C.G.P.

Fuera de lo anterior en el Auto recurrido su despacho procede a visionar el Auto del 22 de noviembre de año en curso, en el sentido de que se niega el recurso de apelación interpuesto oportunamente, y hace claridad de que el demandado podrá ser oído dentro del proceso de la referencia, en el entendido de que en el Auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019, en la parte resolutive ordeno dar trámite a las excepciones de mérito.

HECHOS

Primero. - El trámite del proceso de la referencia lo consagra el C.G.P. en su artículo 384, es decir, dicha norma plasma las reglas que se deben aplicar en las demandas de restitución de inmueble arrendado, reglas estas que lógicamente son de

obligatorio cumplimiento, más aún cuando dicha norma manifiesta textualmente:

“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cancones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”

La anterior circunstancia, fue omitida por su Despacho en el Auto mediante el cual resuelve aclarar providencia, niega aclaración - adiciona provincia, como también se omitió al proferir el Auto Interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019, providencia esta que **reitero** fue como consecuencia de **recurso de reposición y apelación** en forma subsidiaria, contra el Auto Interlocutorio 2562 del 24 de septiembre de 2019.

Segundo. - En fin, el **Recurso de Apelación** que fue interpuesto por la suscrita en mi escrito del 27 de septiembre de 2019 contra el Auto Interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019 **fue denegado**, circunstancia esta que me obliga a interponer el recurso de queja de conformidad con el artículo 352 del C.G.P.

PETICION

Con base en los términos anteriormente enunciados, comedidamente solicito a la señora Juez, se sirva **reponer para revocar** el Auto mediante el cual su Despacho procede a resolver aclaración de providencia, niega aclaración y adiciona providencia, y en su efecto proceda a conceder el **recurso de apelación** interpuesto oportunamente mediante escrito del 27 de septiembre de 2019 el cual ha tenido dos pronunciamientos, el Auto del 22 de noviembre de 2019, y el del 06 de diciembre

CHAVES FERNANDEZ & ASOCIADOS
Abogados Consultores

del año en curso. En la eventualidad que su despacho deniegue la reposición solicito en forma subsidiaria ordenar las reproducciones de las piezas procesales necesarias para remitirlas al Superior para que se surta el recurso de Queja.

DERECHO: Art. 352 y sig. del C.G.P.

NOTIFICACIONES: Las personales las recibiré en mi Oficina judicial, calle 3 No. 5-56, Oficina 105 Edificio Colonial, Teléfono: 824 3535 correo electrónico chfabogados@hotmail.com.

De la señora Juez; atentamente,

Diana M. Rodríguez M.

DIANA MARCELA RODRÍGUEZ MUÑOZ

CC. 1.061.746.760 de Popayán

T.P. 309.564 C.S.J.

Popayán, 09 diciembre de 2019

Popayán, febrero 17 de 2020

Señora

JUEZ MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN

E. S. D.

Proceso: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO

Demandante: JOSE RENE CHAVES MARTINEZ

Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTINEZ

Radicado No. 19001-41-89-001-2019-00103-00

Diego Llanos Arboleda, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.537.204 de Popayán, abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional No. 43.555 del C.S. de la J., domiciliado y residente en Popayán, con oficina en esta ciudad en la calle 4 No. 7-32 Of.203. Edificio Los Ingenieros, con correo electrónico diegollanosarboleda@hotmail.com, teléfono- fax (092) 8342796, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, de la manera más respetuosa me permito autorizar a YURI ALEJANDRA ANACONA JIMENEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.061.782.398 de Popayán, abogada titulada con tarjeta profesional No. 334.261 del C. S de la J. con dirección electrónica alejandraanacona2@gmail.com. domiciliada y residente en la calle 4 No. 7-32. Oficina 203. Edificio Los Ingenieros, para que mire el expediente, haga su seguimiento y solicite copia de las providencias que profiera su despacho.

Atentamente,



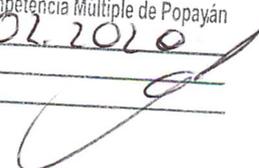
DIEGO LLANOS ARBOLEDA
C.C .No, 10.537.204 de Popayán
T.P. No. 43.555 del C.S. de la J.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado de Pequeñas Causas Competencia Múltiple de Popayán

Fecha Recepción: 17.02.2020

Folios: _____

Recibe: _____





REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
POPAYÁN – CAUCA
j01pccmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

AUTO INTERLOCUTORIO No. 525

Popayán, tres (3) de julio de dos mil veinte (2020)

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

I. ANTECEDENTES

Dentro del término de traslado, el demandado llamó en calidad de poseedor del inmueble objeto de las pretensiones a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ e igualmente llamó como tenedora a MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES.

Por auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, el Juzgado accedió a citar al proceso a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ, considerando su carácter de litisconsorte necesario por pasiva. Igualmente se accedió a vincular a MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, para que manifestara si aceptaba la calidad de tenedora de parte del inmueble materia de restitución.

La apoderada de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, para que se procediera a revocar el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, porque la parte demandada no podía ser oída en juicio al no haber consignado los cánones causados durante el proceso y porque la vinculación a su juicio era inviable, en cuanto al adoptar una decisión de fondo, la entrega se haría extensiva a todas las personas que derivaran su derecho.

Una vez se corrió traslado del recurso de reposición y la contraparte tuvo la oportunidad de exponer sus argumentos, a través de auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019, se explicó claramente:

- Que como en este caso el demandado desconoce la calidad de arrendatario y discute la calidad de arrendador del demandante, al hablarse además de un contrato verbal, existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, siendo inaplicable la disposición de dejar de oír al demandado en juicio hasta que consigne los cánones de arrendamiento.
- Sin embargo, se acogió el argumento de la recurrente sobre el objeto del proceso de restitución de inmueble arrendado, reconociendo que el litigio se centra en determinar la existencia del contrato de arrendamiento únicamente entre JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ y DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ; sin que interese indagar en esta instancia, la calidad jurídica de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, respecto al inmueble.

En síntesis, con base en ello se decidió reponer para revocar el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, negando por ende la vinculación de DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES.

Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Radicación: **19001-41-89-001-2019-00103-00**
Demandante: **JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ**
Demandado: **DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ**

El apoderado de la parte demandada solicitó que se aclarara dicho auto y que se hiciera un pronunciamiento expreso sobre el recurso de apelación.

Por auto interlocutorio No. 3079 del 5 de diciembre de 2019, se negó la aclaración solicitada y se adicionó el auto 2930 del 22 de noviembre de 2019, en el sentido de abstenerse de considerar el recurso de apelación, por cuanto ya había prosperado la reposición.

En el término de ejecutoria, la apoderada de la parte demandante interpone recurso de reposición y en subsidio queja, frente al auto interlocutorio No. 3079 del 5 de diciembre de 2019; el Juzgado corrió traslado del recurso de reposición, como consta en el sistema de información Justicia Siglo XXI, a través de fijación en lista y el demandado guardó silencio.

II. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Pasa entonces el Juzgado a resolver el recurso de reposición, interpuesto en subsidio del de queja, contra el auto interlocutorio No. 3079 del 5 de diciembre de 2019.

La recurrente insiste en que el demandado, no puede ser oído en juicio por no consignar los cánones de arrendamiento, no obstante, en el auto interlocutorio No. 2930 del 22 de noviembre de 2019, se dejó expuesto que aunque el art. 384 numeral 4 del CGP, indica que de no consignarse los cánones de arrendamiento adeudados, el arrendatario no será oído en juicio, tal regla no se puede aplicar de manera mecánica.

Como ya se explicó, la jurisprudencia del orden constitucional, contenida en las sentencias T-340 de 2015, T-150 de 2007, T-1082 de 2007, T-427 de 2014, resalta que se debe inaplicar la exigencia de consignar los cánones, si se discute la calidad de arrendatario y arrendador. En este proceso, sucede que DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ, alega que no es arrendatario y que quien demanda no es arrendador del inmueble objeto de restitución.

La recurrente, no propone algún argumento nuevo al respecto; insiste que entonces se tramite el recurso de apelación.

Sobre el particular, este Juzgado se permite explicar que interponer un recurso de reposición y en subsidio apelación, con miras a que se revoque un auto implica que:

- De reponer la decisión y revocarla, carece de justificación tramitar una apelación; porque lo que le interesaba al recurrente –la revocatoria de la providencia- ya se llevó a cabo.
- De negar la reposición, se debe proceder a conceder la apelación, si el auto es susceptible de dicho recurso.

En este proceso, por vía del recurso de reposición, se accedió a desvincular del proceso a DIEGO FERNANDO CHAVES GONZÁLEZ y a MARÍA CAMILA GARCÍA CHAVES, que era el objeto del recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto contra el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019.

Se insiste, se solicitó revocar el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019 y ello ya se hizo en virtud de la reposición y aunque no se acogieron todos los argumentos de la recurrente, ello no implica que se deba conceder una apelación, para que se estudie por el superior el auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, que ya fue revocado.

Además, nótese que este proceso es de ÚNICA INSTANCIA, lo que a todas luces hace improcedente una apelación respecto a cualquier decisión.

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 19001-41-89-001-2019-00103-00
Demandante: JOSÉ RENÉ CHAVES MARTÍNEZ
Demandado: DIEGO FELIPE CHAVES MARTÍNEZ

226

De esta manera, se niega la reposición del auto interlocutorio No. 3079 del 5 de diciembre de 2019; en lo que respecta al recurso de queja, el Código General del Proceso regula lo siguiente:

“ARTÍCULO 352. PROCEDENCIA. Cuando el juez de primera instancia deniegue el recurso de apelación, el recurrente podrá interponer el de queja para que el superior lo conceda si fuere procedente. El mismo recurso procede cuando se deniegue el de casación.”

“ARTÍCULO 353. INTERPOSICIÓN Y TRÁMITE. El recurso de queja deberá interponerse en subsidio del de reposición contra el auto que denegó la apelación o la casación, salvo cuando este sea consecuencia de la reposición interpuesta por la parte contraria, caso en el cual deberá interponerse directamente dentro de la ejecutoria.

Denegada la reposición, o interpuesta la queja, según el caso, el juez ordenará la reproducción de las piezas procesales necesarias, para lo cual se procederá en la forma prevista para el trámite de la apelación. Expedidas las copias se remitirán al superior, quien podrá ordenar al inferior que remita copias de otras piezas del expediente.

El escrito se mantendrá en la secretaría por tres (3) días a disposición de la otra parte para que manifieste lo que estime oportuno, y surtido el traslado se decidirá el recurso.

Si el superior estima indebida la denegación de la apelación o de la casación, la admitirá y comunicará su decisión al inferior, con indicación del efecto en que corresponda en el primer caso.”

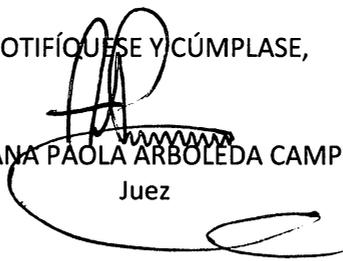
Se dará trámite al recurso de queja, ordenando la reproducción de las piezas procesales necesarias, para que el superior estime si debe tramitarse la apelación del auto interlocutorio No. 2562 del 24 de septiembre de 2019, ya revocado en virtud de una reposición y que se dicta en un asunto de única instancia.

Por lo expuesto, SE DISPONE:

1. NO REPONER el auto interlocutorio No. 3079 del 5 de diciembre de 2019, por las razones expuestas.
2. ORDENAR que por Secretaría a través de medios digitales, se remita copia de las piezas procesales obrantes a folios 1 a 5, 19 a 49 y 168 a 223 del expediente al Superior, por intermedio de la Oficina Judicial (reparto).
3. REQUERIR a los apoderados judiciales y partes de este proceso, para que dentro de los 3 días siguientes a la notificación de esta providencia, en cumplimiento del art. 3 del Decreto 806 de 2020, suministren su correo electrónico, celular y teléfono a través del e-mail j01pccmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Igualmente, la parte interesada directamente o a través de su apoderado judicial debe informar los correos electrónicos, celular y teléfono de peritos y testigos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ADRIANA PAOLA ARBOLEDA CAMPO
Juez

Entregado: PROCESO nO 2019-00103-00 - PARA RESOLVER RECURSO

Microsoft Outlook

<MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@etbsj.onmicrosoft.com>

Jue 23/07/2020 14:07

Para: Juzgado 01 Pequeñas Causas Competencias Múltiples - Cauca - Popayan <j01pccmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (26 KB)

ATT00001; PROCESO nO 2019-00103-00 - PARA RESOLVER RECURSO;

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

Oficina Judicial - Seccional Popayan (ofjudpop@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Asunto: PROCESO nO 2019-00103-00 - PARA RESOLVER RECURSO