

Excepciones - RAD: 2021 – 00054 - 00.

MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ <marferalv71@hotmail.com>

Lun 12/09/2022 16:21

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Cauca - Popayan <j03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (168 KB)

EXCEPCIONES - GUILLERMO MARMOLEJO.pdf;

Remito petición dando cumplimiento al artículo 78 el numeral 14 del C.G.P

Por Favor Acusar Recibido.

SEÑORA

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN

E.S.D.

REF: PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE.

DTE: DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA.

DDO: GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO.

RAD: 190014003003 – 2021 – 00054 - 00.

Contiene: 6 Fl.

Cordialmente;

MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ

C.C. No. 76.314.197 de Popayán.

T.P. No. 205.532 del C.S.J.

**COMEDIDAMENTE SOLICITO AL DESPACHO SE ORDENE AL ABOGADO DE LA
CONTRAPARTE PARA QUE CUMPLA LO REGLADO EN EL ART. 78 NUMERAL 14 SO PENA
DE SOLICITAR LA SANCION INMERSA EN LA NORMA, AUNADO A Q NO CUMPLIR
ACARREA SANCIONES DISCIPLINARIAS POR FALGTA A LA ETICA Y A LA LEALGTAD
PROCESAL**

Popayán, 12 de Septiembre de 2022

SEÑORA
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYAN
E.S.D.

REF: PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE
DTE: DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA
DDO: GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO
RAD: 190014003003 – 2021 – 00054 - 00

MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Popayán ©, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada, por medio del presente escrito dentro del término legal correspondiente me permito presentar ante el despacho **EXCEPCIONES DE FONDO**, de conformidad con los siguientes:

HECHOS

I)

EXCEPCION DE FONDO DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA POR AUSENCIA Y FALTA DE SUSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE LAS PARTES DEL PROCESO, GENERANDOSE LA DEL DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE ARRENDADOR

1). FUNDAMENTOS FACTICOS

1. La señora **DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA** el día 15 de Mayo de 2018 suscribe un **Contrato de Administración** de un Bien Inmueble ubicado en la CARRERA 7 No. 9-11 con M.I. No. 120-18697 de la ciudad de Popayán, con el señor **LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ**.

2. El señor **LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ**, **el día 18 de Mayo de 2018 en virtud del contrato de administración** realizado con la señora **PEREZ ORJUELA** suscribió un Contrato de Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la CARRERA 7 No. 9-11 con M.I. No. 120-18697 con el señor **GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR**, por un término de **CINCO (05) años** y por un canon inicial de **UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000,00)**.

3. El administrador del inmueble **LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ**, siempre le hizo creer a mi cliente **GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR** que él era propietario del inmueble con la señora **DIANA DANGELLY PEREZ**; que ese bien lo debía compartir con la señora, debido a que le había quedado de la

separación de bienes que tuvo con su ex esposa y en negociaciones verbales surgidas posteriores al arrendamiento del inmueble **AUTORIZO** a mi patrocinado para que le realizara mejoras internas al bien. Debido a lo anterior mi poderdante le **PAGO** al señor **LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ** y a la señora **DIANA DANGELLY PEREZ** **ALGUNOS CANONES y DINEROS CON UNOS LOTES**, como consta en la foliatura del proceso. (Negrilla y subrayas del suscrito).

DE LA DEMANDA QUE NOS OCUPA

4. Debido a que surgieron problemas de dinero entre la señora **DIANA DANGELLY PEREZ** **propietaria** del inmueble y el señor **LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ** **administrador (arrendador)** del bien; estando en vigencia el Contrato de Arrendamiento la referida señora el día **28 de Enero de 2.021** decide impetrar **DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO DE ADMINISTRACION DE BIEN INMUEBLE y DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** en contra de mi poderdante GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR. (Negrilla y subrayas del suscrito).

5. El día **03 de Febrero de 2021**, el despacho **inadmite** la demanda, y una vez subsanada (sic) la misma, el día **16** del mismo mes y año profiere el auto admisorio. En la corrección realizada la activa expone:

“QUE se impetra una Demanda de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en contra del señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR y ordena notificar a mi patrocinado en el correo que se aporta”

5.1.- En el **Numeral 4 de las PETICIONES** expone que mi patrocinado GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR ADEUDA CANONES POR VALOR DE **(\$1.500.000,00)** pesos, desde el día **18 de Julio de 2018**. (**Numeral 11.2 de la Demanda**)

5.2. **El valor ADEUDADO** a la fecha sería la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000,00)**. Que resultan de la siguiente operación matemática y de los **Hechos y Pretensiones** de la Demanda:

(18 de Julio de 2018 a 18 de Septiembre de 2022 (4años (48meses) (t) 02 meses)) Total= 50 MESES QUE SE ADEUDARIAN A FECHA DE LA PRESENTACION DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO.

6. Sin haberse solicitado en la demanda **primigenia medida cautelar**, el abogado de la activa, al momento de corregir la demanda erradamente solicita medidas preventivas, y el despacho las decreta **(cuando debió inadmitir la demanda por falta de este requisito)**. (*Al no existir medidas cautelares con la presentación de la demanda*).

7. Posterior a la práctica de medidas la abogada de la parte actora renuncia al poder conferido; su señoría mediante el auto del 19 de Abril de 2021 acepta la misma, y luego por auto de fecha 05 de Abril de 2021, reconoce personería al profesional ANDRES ALFREDO BERNAL MUÑOZ.

8. El día 17 de Agosto de 2017 (2020), se requirió a la parte demandante del proceso para que impulsara el mismo en el lapso de 30 días, so pena de declarar el Desistimiento Tácito.

9. El abogado de la parte actora el día **16 de Junio de 2021?**, allega al despacho un memorial donde expone que se **HA NOTIFICADO DE LA DEMANDA** al señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, y aporta como prueba de su dicho lo siguiente:

1.- UNA COPIA SIMPLE O PANTALLAZO de haber enviado a mi representado una serie de piezas procesales al correo que manifiesta ser el de mi poderdante. (Desconoce lo reglado en el Art. 291 del CGP y el DL 806 de 202010.). (Negrilla y subrayas del suscrito).

10. Debido a que se demostró en el proceso de marras, que mi poderdante NO fue NOTIFICADO de manera legal del asunto de marras, el despacho decretó la NULIDAD de proceso; motivo por el cual, corresponde demostrar la Excepción de Fondo invocada en esta instancia.

ASPECTO PROBATORIO QUE DEMUESTRAN LA PROSPERIDAD DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO

11. Posterior a que la actora subsana la demanda, argumenta su vocero judicial haberse suscrito un Contrato de Arrendamiento con mi representado GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR.

Para la prosperidad de la Excepción de Fondo debemos tener en cuenta lo siguiente:

11.1.- En los anexos allegados con la demanda NO existe PRUEBA o mejor dicho señora Juez NO EXISTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que acredite que la señora DIANA DANGELLY PEREZ propietaria del inmueble y el señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR hayan suscrito un acuerdo de voluntades, para que la referida señora se presente al proceso de marras como arrendador del inmueble; MOTIVO POR EL CUAL SE DESCONOCE A LA SEÑORA DIANA DANGELLY PEREZ COMO ARRENDADORA DEL INMUEBLE.

11.2.- NO se aporta al proceso documento que acredite la Cesión del Contrato de Arrendamiento realizado por parte del señor LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ a la señora DIANA DANGELLY PEREZ propietaria del inmueble, para de esta forma acreditar la legitimación en causa por activa de la actora del proceso.

11.3.- NO EXISTE PRUEBA con los anexos de la demanda que demuestre que el señor **GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR FUE NOTIFICADO DE MANERA VERBAL o ESCRITA DE MANERA PREVIA A LA PRESENTACION DE LA DEMANDA** por entidad autorizada (mensajería y/o correo electrónico), **de la CESION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de parte del señor **LEONARDO ALBERTO SANCHEZ ARBELAEZ a la propietaria del inmueble DIANA DANGELLY PEREZ.**

12. Con lo anterior, señora Juez de esta forma se encuentra plenamente demostrada la Excepción de Fondo de **Falta de Legitimación por Activa** de dentro del asunto de marras (**Art. 278 CGP Numeral 3**), dando origen lo anterior a que se Dicte la Sentencia Anticipada dentro del presente asunto; y más aún cuando **se desconoce a la actora del proceso como arrendadora** en el contrato primigenio, por ausencia del referido acuerdo de voluntades interpartes.

FUNDAMENTOS JURIDICOS PARA LA PROSPERIDAD DE LA EXCEPCION DE FONDO

I). DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO

ARTÍCULO 132 consagra: “*Artículo 132. Control de legalidad: Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación*”

ARTICULO 278. Clases de providencias

Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa. (Negrilla y subrayas del suscrito)

II). DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO

Del estudio del Contrato de Administración del inmueble otorgado entre la señora **DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA** y el señor **LEONARDO ALBERTO**

SANCHEZ ARBELAEZ, sin mayor esfuerzo tenemos que Jurídicamente nos encontramos frente a un **CONTRATO DE MANDATO**.

ARTICULO 2142. . El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.

ARTICULO 2143. . El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.

13. Debido a lo anterior, es evidente señor Juez que mi poderdante **GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR**, al **suscribir el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** con el **ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE y/o MANDATARIO**, tenía **UNICAMENTE VINCULO CONTRACTUAL** con el referido señor en virtud de la norma traída a colación; y **debido a lo anterior** la señora **DIANA DANGELLY PEREZ ORJUELA**; NO podía actuar como demandante en el proceso de marras; por NO ser parte en el Contrato al NO fungir como ARRENDADORA del inmueble; configurándose al interior del proceso la falta de legitimación en la causa por activa, hecho del cual se debió cerciorar antes de impetrar la demanda en contra de la persona que represento.

14. Así las cosas, y conforme a lo que se ha expuesto en este escrito el señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR NO ha sido demandado de manera legal dentro del asunto de marras y por esta razón, se configura la Excepción de Fondo alegada, mediante el ejercicio del derecho de contradicción y defensa, y por lo tanto, en virtud del **Principio de la Economía Procesal** se debe proceder a **DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA** dentro del asunto de marras, y **DECRETAR LA FALTA DE LEGIMACION POR ACTIVA** de la demandante del proceso (**Art. 278 CGP**); en concordancia con el **CONTROL DE LEGALIDAD** del proceso. (**Art. 132 CGP**).

15. Es de anotarse que con este actuar NEGLIGENTE e IMPRUDENTE de la demandante del asunto en estudio se le han causado una serie de **Perjuicios Materiales** a mi poderdante, debido a que con la DEMANDA IMPETRADA y con la medida cautelar solicitada se EMBARGO UN INMUEBLE de su propiedad que tenía negociado desde tiempo atrás; y debido al embargo DECRETADO Y REALIZADO por orden del despacho, esta situación (**medida cautelar registrada**), NO SE PUDO PERFECCIONAR la venta del referido inmueble; situación que ha llevado a mi poderdante a lograr transar y/o conciliar una HONEROSA MULTA fijada por CLAUSULA PENAL con la promitente compradora, debido al incumplimiento del contrato por la imposibilidad de realizar las Escrituras Públicas a su nombre.

16. Conforme a los fundamentos fácticos y jurídicos expuestos en este escrito, de manera comedida solicito al despacho se sirva acceder a las siguientes y/o similares:

PETICIONES

1) DECRETAR PROBADAS las Excepciones de Fondo interpuestas al interior del presente escrito.

2) APLICAR EL CONTROL DE LEGALIDAD dentro del asunto de la referencia y proceder en virtud del Principio de la Economía Procesal en concordancia con el **ART. 278 del CGP**, debido a que no hay pruebas por practicar **A DECLARAR MEDIANTE SENTENCIA ANTICIPADA LA FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA.**

3) Solicito se CONDENE a la parte activa del proceso a pagar a la parte que represento la sanción del **Treinta por ciento (30%)**, de la cantidad debida en la demanda. **Art. 384 Numeral 4 Inciso 6. Equivalente a la suma de VEINTIDOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$22.500.000,00)**, conforme a la Liquidación realizada por el suscrito en la contestación de la Demanda **Numeral 5 y ss; y/o conforme el despacho determine el valor.**

4) CONDENAR EN COSTAS Y PERJUICIOS A LA PARTE DEMADANTE DEL PROCESO.

NOTIFICACIONES

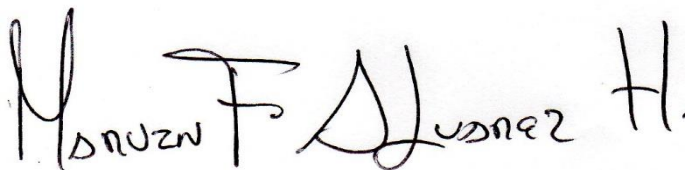
El señor GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR, puede ser notificado en las direcciones aportadas con la demanda principal.

El suscrito abogado puede ser notificados, en la **CALLE 8 No. 8-38 OFICINA 202** Conjunto residencial San Camilo de esta ciudad. **Correo marferalv71@hotmail.com** Celular **310-4734902 y 318-6421588. Y FIJO (602)8338952**

-La pasiva conocida de autos es la dirección.

Renuncio a términos de notificación y ejecutoria de auto favorable.

De la señora juez atentamente,



MARVIN FERNANDO ALVAREZ HERNANDEZ
C.C. No. 76.314.197 de Popayán ©
T.P. No. 205.532 del C.S.J.