

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA CUNDINAMARCA

j01cmpalchia@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Ref. VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

DEMANDANTE: INVERSIÓN HIPOTECARIA S.A.S.

DEMANDADA: MABEL LUCÍA JOSEFINA MORALES CUESTA

RADICACIÓN: 25175400300120220052800

MABEL LUCÍA JOSEFINA MORALES CUESTA con C.C. 51.920.593 obrando en mi propio nombre y representación, por la excepción de litigar en causa propia en asuntos de mínima cuantía y única instancia como el presente, me permito **INTERPONER EL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO QUE ADMITIÓ LA DEMANDA**, para que sea repuesto negando la misma, por las siguientes razones, como en seguida será expuesto.

Pero antes debo exponer a esa judicatura la excepción que me exonera de pagar los cánones que se mencionan adeudados en la demanda, pues **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL QUE SE FINCA LA DEMANDA ES INEXISTENTE**, y en tales eventos el demandado tiene derecho de ejercer su derecho a la defensa, sin necesidad de pagar lo que se menciona adeuda, pues no existe la obligación de pago que se me exige como presupuesto para ser escuchada.

Ruego a su señoría reponga el auto que admitió la demanda por no haberse comprobado la existencia del contrato de arrendamiento, que constituye un anexo obligatorio para estos casos, ya que además de haberse allegado con la comunicación que me fuera entregada físicamente en mi residencia, solo unas hojas de formato sin firma alguna; **EL NEGOCIO JURÍDICO DEL PRETENDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NUNCA TUVO EXISTENCIA REAL, POR INEXISTENCIA DE LA CAUSA QUE LO DEBÍO GENERAR.**

En efecto, el pretendido contrato de arrendamiento que se mencionó en el "PARÁGRAFO PRIMERO" del número "CUARTO,PRECIO" de la COMPRAVENTA de la escritura pública 832 del 2 de septiembre de 2013 de la Notaría Primera de Chía, se sustenta en el derecho de usufructo que constituí en la misma escritura pública, LUEGO DE HABER ADQUIRIDO EL DERECHO DE DOMINIO O PROPIEDAD DEL INMUEBLE MEDIANTE COMPRA Y VENTA EN EL MISMO ACTO NOTARIAL.

Pero dicho usufructo fue constituido como garantía de un préstamo de dinero o mutuo que el demandante en el actual proceso, en aquel entonces "INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S.", había prometido en mi favor para pagar a "INVERSIONES TERRACOTA S.A.S.", el saldo del inmueble del que hoy se demanda su restitución; sin que tal desembolso se hubiere producido jamás, a pesar de haberse mencionado como forma de pago en la escritura pública mencionada anteriormente en la cláusula citada.

Así las cosas, por no haberse realizado jamás dicho desembolso para pagar el saldo del inmueble de mi propiedad, la vendedora "INVERSIONES TERRACOTA S.A.S.", me citó a la Casa de Justicia de Chía para cobrarme dicho pago del saldo, que habíamos pactado con el desembolso del crédito que me otorgaría "INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S.", y posteriormente inició proceso ejecutivo hipotecario del que conoce el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

Los cánones de arrendamiento fueron pactados para pagar el supuesto crédito que nunca se desembolsó, ni "INVERSIONES TERRACOTA S.A.S.", ni a mí; y fueron pactados textualmente en la escritura pública en la cláusula del pago de la compraventa, como cuotas o arrendamientos para pagar el crédito en 180 cuotas de \$ 3'703.020.00 M7Cte., que fueron pagados por mí cumplidamente hasta junio de 2017, como así lo confesó el actor en la actual demanda en el hecho 3) de la demanda donde afirma que incurrió en mora desde julio de 2017.

De tal manera que la obligación del pago de tales cánones o cuotas de amortización del crédito que jamás se desembolsó, constituyó un pago sin causa existente, que no puede ahora demandarse como causa de terminación de un contrato de arrendamiento que jamás existió;

pues este se utilizó como una figura para ejercer el usufructo constituido como garantía del crédito que JAMÁS SE DESEMBOLSÓ.

REPUBLICA DE COLOMBIA	
	
NOTARIA PRIMERA DE CHÍA	
CALLE 17 No. 8A - 20 LOCAL 2 CONTIGUO A LA REGISTRADURIA MUNICIPAL	
Teléfono: 863 3332 www.notariachia.com E-mail: notaria@notaria.chia.com	
DA	Copia de la Escritura pública No. <u>832</u>
Fecha:	<u>02- SEPTIEMBRE - 2013</u>
<i>María del Pilar Herrera Vergara</i> Notaria	
COMPRVENTA HIPOTECA-DECLARACION DE CONSTRUCCION	
INVERSIONES TERRACOTA S.A.S	
MADELUCIA JOSEFINA MORALES CUESTA	
SUCRUARIA INVERSION INMOBILIARIA S.A.S	
Lunes a Viernes: 8:30 a.m. A 12:30 p.m. y de 1:30 p.m. A 5:30 p.m. Sábados de 9:00 a.m. A 1:00 p.m.	

	<p>CUARTO. PRECIO: El precio pactado para la presente compraventa es la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS, (\$450.000.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar a la orden de EL(LOS) VENDEDOR(ES) de la siguiente manera: -----</p> <p>1) La suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$191.000.000), MONEDA CORRIENTE los cuales EL(LOS) VENDEDOR(ES) declara recibidos a entera satisfacción de manos de EL(LOS) COMPRADOR(ES); -----</p> <p>2) El saldo, o sea la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS, (\$259.000.000) MONEDA/CORRIENTE, los cancelará EL(LOS)</p> <p><small>Panel notarial para exclusión en la escritura pública - No tiene costo para el usuario</small></p>
---	---

COMPRADOR(ES) a EL(LOS) VENDEDOR(ES) con desembolso realizado por INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S., Nit., 900.467.367-7, a la inscripción de la presente escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Para garantizar el saldo insoluto EL(LOS) COMPRADOR(ES), constituye(n) hipoteca en primer grado a favor de EL(LOS) VENDEDOR(ES), mediante éste mismo instrumento público. -----

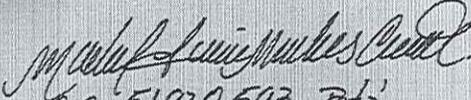
PARAGRAFO SEGUNDO: Para hacer viable el contrato de arrendamiento entre INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S., y EL(LOS) COMPRADOR(ES) éste(os) ultimo(s) constituye(n) gravamen de usufructo en favor de INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos del presente negocio, el medio de pago de la deuda por parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) es el "canon" mensual de arrendamiento pero también se podrá utilizar el término "cuota" indistintamente. Siempre se referirá al concepto de pago de la deuda.

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos del presente negocio, el medio de pago de la deuda por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** es el "canon" mensual de arrendamiento, pero también se podrá utilizar el término "cuota" indistintamente. Siempre se referirá al concepto de pago de la deuda.

PARAGRAFO CUARTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de común acuerdo se compromete(n) a pagar el saldo de la obligación que por medio de este documento adquieren a **INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S.**, o a sus cesionarios, en 180 cánones de arrendamiento o cuotas mensuales sucesivas. El primer canon o cuota será la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS PESOS (\$3.703.700)** y se incrementará año tras año en el I.P.C., (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) dictado por el Gobierno Nacional para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana de acuerdo con la Ley 820 de 2003 o la norma que la modifique o sustituya.

PARAGRAFO QUINTO: En ningún caso se podrá generar doble cobro al reclamar las garantías ante un incumplimiento de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; la reclamación de la hipoteca será por el saldo no cubierto de la póliza de seguro de arrendamiento.



C.C. 51.920.593 Bto

MABEL LUCÍA JOSEFINA MORALES CUESTA

C.C. 51.920.593 Bogotá

RECURSO DE PREPOSICION

SEÑAL VIRTUAL <senalvirtual@hotmail.com>

Mié 01/03/2023 16:32

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Chia <j01cmpalchia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA CUNDINAMARCA

j01cmpalchia@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Ref. VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

DEMANDANTE: INVERSIÓN HIPOTECARIA S.A.S.

DEMANDADA: MABEL LUCÍA JOSEFINA MORALES CUESTA

RADICACIÓN: 25175400300120220052800

MABEL LUCÍA JOSEFINA MORALES CUESTA con C.C. 51.920.593 obrando en mi propio nombre y representación, por la excepción de litigar en causa propia en asuntos de mínima cuantía y única instancia como el presente, me permito **INTERPONER EL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO QUE ADMITIÓ LA DEMANDA**, para que sea repuesto negando la misma, por las siguientes razones, como en seguida será expuesto.

Pero antes debo exponer a esa judicatura la excepción que me exonera de pagar los cánones que se mencionan adeudados en la demanda, pues **EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL QUE SE FINCA LA DEMANDA ES INEXISTENTE**, y en tales eventos el demandado tiene derecho de ejercer su derecho a la defensa, sin necesidad de pagar lo que se menciona adeuda, pues no existe la obligación de pago que se me exige como presupuesto para ser escuchada.

Ruego a su señoría reponga el auto que admitió la demanda por no haberse comprobado la existencia del contrato de arrendamiento, que constituye un anexo obligatorio para estos casos, ya que además de haberse allegado con la comunicación que me fuera entregada físicamente en mi residencia, solo unas hojas de formato sin firma alguna; **EL NEGOCIO JURÍDICO DEL PRETENDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NUNCA TUVO EXISTENCIA REAL, POR INEXISTENCIA DE LA CAUSA QUE LO DEBÍO GENERAR.**

En efecto, el pretendido contrato de arrendamiento que se mencionó en el "PARÁGRAFO PRIMERO" del número "CUARTO,PRECIO" de la COMPRAVENTA de la escritura pública 832 del 2 de septiembre de 2013 de la Notaría Primera de Chía, se sustenta en el derecho de usufructo que constituí en la misma escritura pública, LUEGO DE HABER ADQUIRIDO EL DERECHO DE DOMINIO O PROPIEDAD DEL INMUEBLE MEDIANTE COMPRA Y VENTA EN EL MISMO ACTO NOTARIAL.

Pero dicho usufructo fue constituido como garantía de un préstamo de dinero o mutuo que el demandante en el actual proceso, en aquel entonces "INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S.", había prometido en mi favor para pagar a "INVERSIONES TERRACOTA S.A.S.", el saldo del inmueble del que hoy se demanda su restitución; sin que tal desembolso se hubiere producido jamás, a pesar de haberse mencionado como forma de pago en la escritura pública mencionada anteriormente en la cláusula citada.

Así las cosas, por no haberse realizado jamás dicho desembolso para pagar el saldo del inmueble de mi propiedad, la vendedora "INVERSIONES TERRACOTA S.A.S.", me citó a la Casa de Justicia de Chía para cobrarme dicho pago del saldo, que habíamos pactado con el desembolso del crédito que me otorgaría "INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S.", y posteriormente inició proceso ejecutivo hipotecario del que conoce el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

Los cánones de arrendamiento fueron pactados para pagar el supuesto crédito que nunca se desembolsó, ni "INVERSIONES TERRACOTA S.A.S.", ni a mí; y fueron pactados textualmente en la escritura pública en la cláusula del pago de la compraventa, como cuotas o arrendamientos para pagar el crédito en 180 cuotas de \$ 3'703.020.00 M7Cte., que fueron pagados por mí cumplidamente hasta junio de 2017, como así lo confesó el actor en la actual demanda en el hecho 3) de la demanda donde afirma que incurrió en mora desde julio de 2017.

De tal manera que la obligación del pago de tales cánones o cuotas de amortización del crédito que jamás se desembolsó, constituyó un pago sin causa existente, que no puede ahora demandarse como causa de terminación de un contrato de arrendamiento que jamás existió;

pues este se utilizó como una figura para ejercer el usufructo constituido como garantía del crédito que JAMÁS SE DESEMBOLSÓ.

REPUBLICA DE COLOMBIA	
	
NOTARIA PRIMERA DE CHÍA	
CALLE 17 No. 8A - 20 LOCAL 2 CONTIGUO A LA REGISTRADURIA MUNICIPAL	
Teléfono: 863 3332 www.notariachia.com E-mail: notaria@notaria.chia.com	
DA	Copia de la Escritura pública No. 832
Fecha:	02- SEPTIEMBRE - 2013
<i>María del Pilar Herrera Vergara</i> Notaria	
COMPRVENTA HIPOTECA-DECLARACION DE CONSTRUCCION	
INVERSIONES TERRACOTA S.A.S	
MADELUCIA JOSEFINA MORALES CUESTA	
SUCRUARIA INVERSION INMOBILIARIA S.A.S	
Lunes a Viernes: 8:30 a.m. A 12:30 p.m. y de 1:30 p.m. A 5:30 p.m. Sábados de 9:00 a.m. A 1:00 p.m.	

	<p>CUARTO. PRECIO: El precio pactado para la presente compraventa es la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS, (\$450.000.000.000) MONEDA CORRIENTE, suma que EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar a la orden de EL(LOS) VENDEDOR(ES) de la siguiente manera: -----</p> <p>1) La suma de CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$191.000.000), MONEDA CORRIENTE los cuales EL(LOS) VENDEDOR(ES) declara recibidos a entera satisfacción de manos de EL(LOS) COMPRADOR(ES); -----</p> <p>2) El saldo, o sea la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS, (\$259.000.000) MONEDA/CORRIENTE, los cancelará EL(LOS)</p> <p>Panel notarial para el uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el notario</p>
---	--

COMPRADOR(ES) a EL(LOS) VENDEDOR(ES) con desembolso realizado por INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S., Nit., 900.467.367-7, a la inscripción de la presente escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Para garantizar el saldo insoluto EL(LOS) COMPRADOR(ES), constituye(n) hipoteca en primer grado a favor de EL(LOS) VENDEDOR(ES), mediante éste mismo instrumento público. -----

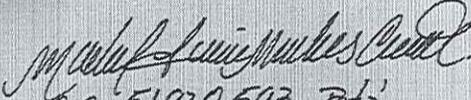
PARAGRAFO SEGUNDO: Para hacer viable el contrato de arrendamiento entre INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S., y EL(LOS) COMPRADOR(ES) éste(os) ultimo(s) constituye(n) gravamen de usufructo en favor de INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos del presente negocio, el medio de pago de la deuda por parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) es el "canon" mensual de arrendamiento pero también se podrá utilizar el término "cuota" indistintamente. Siempre se referirá al concepto de pago de la deuda.

PARÁGRAFO TERCERO: Para todos los efectos del presente negocio, el medio de pago de la deuda por parte de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** es el "canon" mensual de arrendamiento, pero también se podrá utilizar el término "cuota" indistintamente. Siempre se referirá al concepto de pago de la deuda.

PARAGRAFO CUARTO: **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** de común acuerdo se compromete(n) a pagar el saldo de la obligación que por medio de este documento adquieren a **INVERSIÓN INMOBILIARIA S.A.S.**, o a sus cesionarios, en 180 cánones de arrendamiento o cuotas mensuales sucesivas. El primer canon o cuota será la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS TRES MIL SETECIENTOS PESOS (\$3.703.700)** y se incrementará año tras año en el I.P.C., (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) dictado por el Gobierno Nacional para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana de acuerdo con la Ley 820 de 2003 o la norma que la modifique o sustituya.

PARAGRAFO QUINTO: En ningún caso se podrá generar doble cobro al reclamar las garantías ante un incumplimiento de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**; la reclamación de la hipoteca será por el saldo no cubierto de la póliza de seguro de arrendamiento.



C.C. 51.920.593 Bto

MABEL LUCÍA JOSEFINA MORALES CUESTA

C.C. 51.920.593 Bogotá

RECURSO DE REPOSICIÓN

Punto Creativo Impresores <puntocreativoimpresores@hotmail.com>

Mié 01/03/2023 16:42

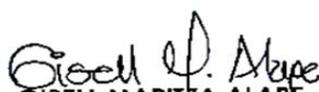
Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Chia <j01cmpalchia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

CONSTANCIA SECRETARIAL

TRASLADO ARTÍCULO 110 CGP

FIJA	16-03-2023
INICIA	17-03-2023
VENCE	22-03-2023


GISELL MARITZA ALAPE
SECRETARIA



El presente traslado, se fijó en el portal web de la Rama Judicial.
<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-municipal-de-chia>