



**JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL HOY JUZGADO SÉPTIMO
TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
IBAGUE**

Ibagué, Diez (10) de Octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
EJECUTANTE: LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA
EJECUTADO: EBROUL MORENO VALDEZ
RAD. 73-001-41-89-007-2021-00100-00

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 391 del C.G.P, córrase traslado de las Excepciones de Mérito que Formuló el apoderado que representa la parte demandada, a la parte demandante, por el término de Tres (03) días, para los fines legales pertinentes.

NOTIFIQUESE.

LA JUEZ,



ANGELA CONSTANZA RINCON ZAMORA

Señora

**JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL hoy SEPTIMO TRANSITORIO DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES
Ibagué**

- **Ref: Rad. 73001 4189 007 2021 00 10000**
- **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA contra EBROUL MORENO VALDES.**

CONTESTAR DEMANDA.

CESAR AUGUSTO TRIANA MORENO, mayor de edad, vecino de Ibagué, abogado en ejercicio con T.P. No. 17.163 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial del señor **EBROUL MORENO VALDES**, mayor de edad, vecino de Ibagué, estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda incoada por la señora **LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA**, mayor de edad, vecina de Ibagué, solicitando desde ya se rechacen las pretensiones por carecer ellas de contenido tanto en los hechos como en derecho.

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Es cierto que entre la señora LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA y el señor EBROUL MORENO VALDES celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Calle 23 No. 3-145 primer piso de Ibagué.

AL SEGUNDO: Es cierto que las partes contratantes convinieron e fijar un canon mensual de TREINTA MIL PESOS (\$30.000) los cuales serían cancelados dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

AL TERCERO: Es cierto que el término de duración fue de doce (12) meses, y su destinación sería para habitación, el cual se ha venido renovando con el cumplimiento de los requisitos legales, toda vez que como se demostrará en el curso del proceso, ya ante el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué, se tramitó proceso de Restitución de

Inmueble Arrendado de la demanda LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA contra el señor EBROUL MORENO VALDES Rad. 2010 192.

AL CUARTO: No es cierto, como se demostrará en el proceso no adeuda ningún aumento en los cánones de arrendamiento, tal como lo ordenó el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué, al negar las pretensiones de la demanda incoada y decidir sobre la inexistencia de la causal de mora alegada, de fecha 3 de junio de 2011. En consecuencia, ha dado cumplimiento estricto a la cláusula primera del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, conforme lo expresa el artículo 1602 del Código Civil.

Es de anotar, que con el esposo del demandante don JULIO ERNESTO BARBOSA mi poderdante siempre se entendió, y a pesar ciertamente que el canon de arrendamiento es bajo, éste le ha realizado reparaciones locativas, tal como se anexan las facturas que se anexan.

Jamás el señor EBROUL MORENO VALDES ha aprovechado la debilidad o no de la arrendadora, pues no tiene el placer de conocerla, como tampoco a ningún miembro de su familia, por lo que se limita a consignar el canon de arrendamiento ante el Banco Agrario y enviar por correo certificado los correspondientes depósitos judiciales. Por lo que no es cierto que la señora le haya hecho requerimientos ni personales, ni a través de medios de comunicación.

AL QUINTO: No es cierto que el demandado haya renunciado expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales contenidos en la cláusula primera.

AL SEXTO: No es cierto que de las cláusulas del contrato de arrendamiento indican que el simple retardo del pago del canon de arrendamiento de una mensualidad dé derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

AL SEPTIMO: No es cierto, que el demandado esté en mora en el pago de la renta mensual, pues es el mismo apoderado de la demandante quien manifiesta que mi poderdante cancela en forma anticipada los cánones de arrendamiento, lo que no está pactado son

los incrementos anuales, puesto que no fueron pactados, y por esta razón el Juzgado 6 Civil Municipal negó las pretensiones de la demanda en otrora ocasión.

AL OCTAVO: Es cierto, que a la fecha mi poderdante viene ocupando el inmueble en virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

AL NOVENO: El aporte del recibo de pago del impuesto predial no es objeto de debate en el caso que nos ocupa. Como el contrato es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602 del C. C.), me atengo a su contenido.

PETICIONES

1. Declare probada la excepción de mérito o de fondo de **INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO, y COBRO DE LO NO DEBIDO.**
2. Dar por terminado el proceso.
3. Levantar las medidas cautelares que pesan contra la parte demandada.
4. Condenar en costas y perjuicios a la demandante.

Sirven como medios probatorios para sustentar la causal alegada, los siguientes hechos:

1. Es un hecho cierto, y no se discute que entre la señora LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA y el señor EBROUL MORENO VALDES celebraron un contrato de arrendamiento con fecha del 30 de diciembre de 1988 del inmueble ubicado en la Calle 23 No. 3-145 de Ibagué, con un canon mensual de \$30.000 y por un término de 12 meses.
2. Se dice en el hecho 4 de la demanda incoada, que el demandado no cancelado los aumentos anuales del canon de arrendamiento desde el año de 2013, puesto que realiza dichos pagos en el Banco Agrario, como puede verse en el reporte entregado por la entidad, sin cumplir el contrato pactado y no

entregarlos directamente a su arrendadora, que quien de buena fe le hizo entrega del inmueble.

3. Al negar las pretensiones de la demanda, el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué dispuso que el canon mensual del arrendamiento era por la cantidad de \$30.000oo mensuales, y una vez finalizado el proceso, se procedió a seguir consignando dichos cánones de arrendamiento en el Banco Agrario de Colombia S.A. a la orden de la arrendadora, y de esta manera dar cumplimiento a las exigencias indicadas en la ley, y a la sentencia proferida en su favor.
4. Si lo pretendido por la arrendadora era justipreciar el canon de arrendamiento pactado, ha debido a través de otro medio judicial acudir a la justicia ordinaria para que por medio de peritos se incrementara el canon de arrendamiento, y no volver a demandar por esta misma causal a su arrendatario, dando lugar a la excepción de inexistencia de la causal de mora en el pago, y de contera a la excepción mixta de COSA JUZGADA como en efecto se impetra en este escrito, por cuanto existe identidad de los elementos en los dos procesos (partes, hechos y pretensiones)
5. En consecuencia, jamás mi mandante ha estado en mora en el pago del canon mensual de arrendamiento y por ende, las excepciones planteadas deben ser despachadas favorablemente a su favor y de contera, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante, como en efecto se impetra.

EXCEPCION DE COSA JUZGADA

1.- Ante el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué. Rad. 2010 192 se tramitó el proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO de la señora LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA contra el señor EBROUL MORENO VALDES teniendo como causal la mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados en el contrato de arrendamiento de fecha 30 de diciembre de 1988 sobre el inmueble ubicado en la Calle 23 No. 3-145 primer piso de Ibagué.

2.- El servidor judicial mediante providencia de fecha 3 de junio de 2011 negó las pretensiones de la demanda y declaró la excepción de mérito de inexistencia de la causal de mora alegada, condenando en costas a la parte demandante.

3.- Aunque en el anterior Código de Procedimiento Civil en el artículo 97 inciso subrogado se podían proponer como excepción previa y/o excepción mixta las excepciones de cosa juzgada, transacción, caducidad de la acción, prescripción extintiva y falta de legitimación en la causa, en el nuevo estatuto procesal civil, expresa clara y perentoriamente el artículo 303 que ... *la sentencia ejecutoriada en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de las partes.....*, esto es, cuando existe una decisión previa del juzgado constitucional en relación con la misma norma con un texto igual que el anterior examinado, dado el hecho que la sentencia quedó ejecutoriada, no se interpusieron recursos que procedían contra ella, y una vez constituida la cosa juzgada no se puede resolver nuevamente respecto a la pretensión de pronunciamiento anterior, porque lo decidido en la sentencia es inmodificable, vinculante y definitiva (art. 243 de la Carta Política).

En el caso en examine y que ocupa la atención del Despacho, la cosa juzgada contiene los 3 elementos para su aplicación: A.- Existencia de un proceso resuelto ejecutoriadamente. B.- La existencia de otro proceso. C.- Que los objetos de los dos pleitos sean conexos, por estar estrechamente vinculados, y finalmente, existe identidad de estos 3 elementos en los dos procesos (partes, hechos, pretensiones).

Por manera que, teniendo la sentencia ejecutoriada proferida por el Juzgado 6 Civil Municipal fuerza de cosa juzgada, es indubitable que la excepción debe ser despachada favorablemente en favor de mi poderdante, negando las pretensiones y de contera, condenar en costas a la parte demandante, como en efecto se impetra

DERECHO

Fundo en derecho en los artículos 303, 304, 384 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Ruego tener como tales, las siguientes:

DOCUMENTALES

- 1.- El contrato de arrendamiento, base de litis.
- 2.- Los comprobantes de pago de los depósitos de arrendamiento expedidos por el Banco Agrario de Colombia.
- 3.- Facturas de pago de las reparaciones efectuadas al inmueble, objeto de arrendamiento.
- 4.- Solicitud de desarchive del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado que se tramitó ante el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué Rad. 2010 192.
- 5.- Copia del poder y contestación de la demanda de Restitución de Inmueble arrendado tramitado en el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué. Rad. 2020 192
- 6.- Depósito judicial por valor de \$158.451.40 en el Banco Agrario de Colombia S.A., a favor del Juzgado 9 Civil Municipal de Ibagué y por cuenta de este proceso.

PRUEBA TRASLADADA

Ruego al Despacho, se sirva oficiar al Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué, Rad. 2010 192 para que envíen copia de toda la actuación procesal surtida ante ese operador judicial, siendo demandante LAURA MARIA RINCON DE BARBOSA contra EBROUL MORENO VALDES. Anexo Copia de la comunicación presentada ante el Juzgado 6 Civil Municipal de Ibagué solicitando el expediente para que sirva como medio de prueba ante su Despacho.

TESTIMONIALES

Se cite a **ARTURO ROJAS CAÑÓN**. CC 11373171. Calle 45 No. 9 A 11. arturorojasfresa1954@gmail.com **OVER SANCHEZ**. Calle 25 No. 4 A 22 Barrio Hipódromo. jesucristosanchez@hotmail.com **DIEGO ANDRES DIAZ MORENO**. CC 14397471. Cel. 3014370331. Manzana 26 Casa 10 Santa Ana. soporteibague@informaticos.com para que declaren acerca de los hechos contenidos en la demanda y su contestación, y en especial sobre los pormenores del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y demandado. Todos ellos residentes en Ibagué.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Ruego en la audiencia inicial, se me permita interrogar a la demandante.

PROCESO Y COMPETENCIA

Al escrito debe dársele el trámite de un proceso VERBAL sumario de única instancia indicado en los artículos 384 del C de General del Proceso.

Es usted competente, en razón de la ubicación del inmueble, vecindad de las partes y cuantía de la acción.

PETICION ESPECIAL (art. 384 C G del P.).

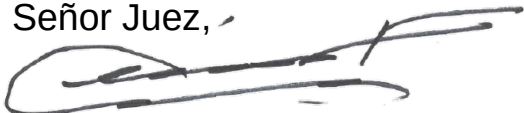
Comoquiera que la parte demandante, en el hecho 4 literal (1) manifiesta que los pagos de cánones de arrendamiento con su aumento anual desde el año de 2013, han sido realizados por el arrendatario a su arbitrio y sin justificación alguna en el Banco Agrario. Por tanto, para ser oído en el proceso, mi poderdante consigna la suma de **\$158.451.40** en el Banco Agrario de Colombia S.A por cuenta de este proceso, con los incrementos anuales a partir del año señalado (2013=1,94 %. 2014=3,66%. 2015=6,77%. 2016=5,75%. 2017=4,09%. 2018=3,18%. 2019=3,80%. 2020=1,61%. 2021=5,62%), pero como alega no deberlos, ruego al Despacho se sirva retenerlos hasta la terminación del proceso. (art. 384 numeral 4 inciso 4 ibídem).

NOTIFICACIONES FISICAS

El suscrito las atenderá en la Calle 57 No 4ª 53 Apartamento 405 Torre A Entrada 1 Torreón de Piedra Pintada de Ibagué.
cesar triana871@hotmail.com

Por su parte, el actor y demandado sus domicilios son conocidos en autos.

Señor Juez,



CESAR AUGUSTO TRIANA MORENO
C.C. No. 19.184.422 de Bogotá
T. P. No. 17.163 C S de la J