

Sevilla, Valle del Cauca, lunes 2 de marzo del 2020.

02 MAR 2020
Bpls

**JUEZ CIVIL MUNICIPAL
JOSE ENIO SALDAÑA SUAREZ.
SEVILLA, VALLE DEL CAUCA.**

**REF: 2019-00346-00
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: GUILLERMO ARIAS VILLA
DEMANDADO: JUAN PABLO GARCES RAMIREZ**

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

E. S. D.

JUAN PABLO GARCES RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.728.921, expedida en Armenia Quindío y portador de la tarjeta profesional 279.488 del honorable Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi propio nombre y representación, presento o a su honorable despacho el respectivo escrito contentivo de las excepciones previas relacionadas al interior del proceso de la referencia.

Dentro del marco del mayor respeto hacia su honorable despacho y hacia las partes procesales, considero de sobremanera que las presentes deben ser puestas en su conocimiento, con la finalidad de evitar nulidades posteriores *pena* de convalidar actuaciones que afectan directamente la continuación de la acción impetrada por la parte actora.

Teniendo claro que estas excepciones son taxativas y se encuentran consagradas en el artículo 100 de nuestro estatuto procesal, entraré a exponer los razonamientos por medio de los cuales me permiten arribar a la conclusión que estas situaciones, se encuentran mancillando el actual proceso de autos así:

- 1. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.*

Mi inconformismo al respecto radica en el poder otorgado por el supuesto titular del derecho dispositivo propuesto, el señor GUILLERMO ARIAS VILLA, a su apoderado judicial, el Dr. RODRIGO TRUJILLO, se puede evidenciar en dicho

poder que el apoderado, solo está facultado, para impetrar PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, sobre un "lote" determinado al interior de un documento privado extinto, que la parte actora allego como prueba y sirvió de fundamento a la presente acción, denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", Sin embargo, al observar las pretensiones incoadas, se puede vislumbrar en el numeral 2 de las pretensiones :

2. *"Que se condene al demandado a restituir inmediatamente al demandante, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento terminado"*

Aunado a lo anterior, en el hecho séptimo del escrito contentivo de la demanda, presentada por el apoderado judicial de la parte demandante afirma:

"SEPTIMO. No obstante la intención inmediata al vencimiento del término inicialmente pactado de preservar en el contrato por parte de ambos contratantes, mi representado exige la restitución del inmueble por la terminación del contrato (...)"

Observando el poder otorgado por el señor GUILLERMO ARIAS VILLA, se puede colegir como se indicó de manera previa, que él mismo identifica y señala que es frente a un *"lote relacionado anteriormente"* es decir, frente a un lote superficiario de aproximadamente 64.000 mts cuadrados. Más no frente a todo el inmueble, la disparidad es mayor pues dicho sea de paso no existe desenglobe alguno sobre dicha franja de terreno o que este se encuentre con una matrícula inmobiliaria distinta.

Lo anterior es pertinente resaltarlo toda vez que al no existir un plano sobre el área mencionada en el documento que sirvió de sustento para iniciar esta acción, considero que la misma no tiene la claridad debida, pues no se encuentran determinados los linderos, los colindantes y los terceros que se deban de llamar en garantía, dado que el lote de terreno pretendido carece de identidad, lo que de entrada lanzaría al traste la pretensión deprecada.

Bajo el precepto que el bien inmueble, se considera todo el predio "BUENOS AIRES", identificado con matricula inmobiliaria No.382-2050, conforme al CERTIFICADO DE TRADICION, dicho predio, del cual soy poseedor en su totalidad, lo conforman 38 hectáreas aproximadamente, es decir, una extensión superficiaria de 380.000 metros cuadrados, algo que no tiene ninguna

concordancia con la extensión del contrato extinto y resuelto por las partes, que presenta el extremo activo como prueba, pues el mismo, solo condensa diez (10) cuadras, es decir 64.000 metros cuadrados.

Haciendo las respectivas comparaciones sobre las áreas superficiarias, encuentro dos anomalías, una de ellas gira alrededor de la desproporción de pedir la "RESTITUCION DEL INMUEBLE", toda vez que ambas medidas no guardan identidad entre sí.

Es evidente que si el togado de la parte actora está solicitando la restitución de la totalidad del bien inmueble, carece de poder y prueba tan siquiera sumaria para pretender hacerlo, por lo cual estaría desbordado en la ejecución de su mandato y no estaría ejerciendo una debida representación, para de esta forma concretar una falta de legitimación en la causa por activa, por carecer de poder para solicitar "LA RESTITUCION DEL BIEN INMUEBLE EN SU TOTALIDAD"

Por el otro lado, si está cumpliendo con su mandato y ejerce la acción emprendida en procura de restituir solo la franja de terreno objeto del contrato, debe ser claro en su pretensión, pues la misma no cumple con la claridad ordenada en el artículo 82 de nuestro estatuto procesal cuando en su numeral 4, promulga:

"4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad".

Refulge con meridiana claridad la carencia de identidad del predio sobre el cual versan las pretensiones, por lo cual repito no estaría llamada a prosperar la pretensión impetrada por la parte actora.

II. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Ahora bien, además la acción iniciada, no cumple tampoco con los requisitos adicionales previstos para los casos que contemplen predios rurales, determinados en el artículo 83 inciso segundo del Código General del Proceso, así:

"Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región" (Subrayado fuera de texto original)

Lo anterior hubiese logrado dirimir la situación expuesta en la primera excepción previa, pues es diáfano que no existe un plano, fotografías o algo que haya discriminado el lote objeto del contrato, lo anterior obedece a que dicho terreno, nunca me fue entregado como era la obligación de la parte activa.

III. Falta de legitimación en la causa por activa por no detentar calidad de arrendador, contrato no cumplido y contrato resuelto entre las partes.

Ahora bien, frente a este punto debo indicar de manera clara y precisa que la parte activa de la presente acción, incumplió desde el comienzo el contrato suscrito, es decir, pese a que el mismo obligaba a los contratantes, el señor GUILLERMO ARIAS VILLA, NO realizó la entrega material del lote objeto del contrato en la época que se suscribió dicho contrato de arrendamiento, ni mucho menos de la casa de habitación, también incumplió en el entendido de no entregar, la casa de habitación con los servicios públicos básicos (agua y energía) al día con sus pagos y con los servicios públicos prestados en debida forma.

En primer lugar, frente a la entrega del respectivo lote determinado por los linderos escritos al interior del contrato extinto que sirvió de génesis para la presente acción, en la semana posterior al 8 de marzo del 2008, fui al bien inmueble denominado "BUENOS AIRES" del cual al día de hoy soy poseedor irregular; para comenzar trabajos de adecuación, encontrando que el lote objeto del contrato, se hallaba arrendado a otros cultivadores, los cuales me informaron que el terreno se encontraba arrendado al jefe inmediato de ellos, un señor JUAN CARLOS, de la ciudad de Manizales, y que por lo tanto, hasta que no recogieran sus cultivos, no le entregarían a nadie dicho terreno, que esa entrega, tardaría en promedio un año.

Extrañado con la situación, llame vía telefónica al señor GUILLERMO ARIAS VILLA, el cual me increpo, diciéndome que: *"yo eso te lo puse en el contrato, en la cláusula tercera, tú tienes que entender que eso se demora, pero mientras tanto me vas pagando el canon de arrendamiento"* a lo cual le respondí que yo no le iba a pagar nada hasta que no me entregará el lote y la casa, sitios que se encontraban ocupados, pues habitaban otras personas y que tampoco me dejaban ocuparla, en razón a que estaba ya arrendada y ocupada toda, por lo cual no pude ocupar dicha casa de habitación con mi familia.

Finalmente después de varios días llamando y varias conversaciones con el señor GUILLERMO ARIAS VILLA, este me dijo:

"mirá Juan Pablo, yo eso no lo necesito, el que necesitas eso eres tú, mirá, ya va para un mes y no me has pagado el canon, definitivamente, si te gusta te esperas y si no, pues hace lo que tú quieras, pero mientras tanto me vas pagando el arriendo"

Ante el incumplimiento y la imposibilidad del señor GUILLERMO ARIAS VILLA, para cumplir con sus obligaciones contenidas en el artículo 1982 del Cod.Civil, ambas partes de mutuo acuerdo decidimos resolver (terminar) o lo que es lo mismo extinguir el contrato de manera tacita, pues no era viable para mí, pagar un canon de arrendamiento por un término indefinido, mientras, las personas que detentaban la tenencia de dicho lote y casa de habitación, continuaran utilizándolo para terceros que ostentaban mejor derecho.

Por lo tanto, considero con el mayor respeto hacia su honorable despacho, señor juez, que la parte demandante, no está vinculada en la causa por activa, toda vez, que dicho contrato fue extinto, resuelto o terminado por las partes, en el año 2008 por el incumplimiento del señor GUILLERMO ARIAS VILLA, lo anterior expuesto, lo pruebo en parte con la certificación SAC-SEV-10-2020, emitida por parte de la empresa de energía EPSA-CELSIA, en la cual el 18 de febrero del hogafío, certificaron:

CELSIA COLOMBIA S.A – EPSA-E.SP. Certifica que:

En nuestro sistema de información comercial se encuentra matriculado con el servicio de energía el predio ubicado en la Vereda La Cuchilla, finca Buenos Aires, municipio de Sevilla, desde el 11 de diciembre del año 2000, dicho servicio se encuentra cortado desde el 19 de abril del año 2007 con la orden No. 10163285 por el no pago de las facturas, actualmente se encuentra en estado de cobro coactivo con la empresa Financréditos S.A.S. el servicio estaba a nombre del señor GUILLERMO ARIAS VILLA, identificado con el NIC 2673744. (Subrayado fuera de texto original) (Anexo 1.)

Lo anterior evidencia que la casa contemplada en el contrato extinto, resuelto por las partes, no contaba con el servicio público de energía eléctrica, necesario para poder vivir en condiciones dignas pero que además se encontraba contemplado la prestación de dicho servicio público al interior del contrato extinto.

También me permito referenciar, la certificación emitida por parte de la empresa ADMINISTRACION COOPERATIVA SEVILLA ESP, la cual mediante certificación emitida el día 28 de febrero del 2020, profirió:

"CERTIFICACION

La ADMINISTRACION COOPERATIVA SEVILLA E.S.P. certifica que el predio "BUENOS AIRES" identificado con el orden de lectura No.4003700 registrada a nombre del señor GUILLERMO ARIAS VILLA y ubicado en la vereda La Cuchilla, se encuentra registrado en nuestra base de datos, y al 31 de marzo del año 2008, este predio presentaba una cuenta por pagar por concepto de servicio de agua de \$1.055.450." (Subrayado fuera de texto original) (Anexo 2.)

Por último me permito referenciar las cláusulas del contrato de arrendamiento resuelto entre las partes, las cuales dan fe absoluta, en primer lugar que, la cláusula tercera indica de manera clara, sin mayor exigencia en interpretación que el lote objeto del contrato, se encontraba arrendado a personas distintas, razón está por la cual no me fue entregada la cosa de ninguna manera, para el respectivo perfeccionamiento y ejecución de dicho contrato.

TERCERA. Este contrato contiene el derecho de disfrute del lote de terreno determinado y el uso de la casa, cocina y baños, además de la carretera interna, servidumbres, usos y costumbres de los que disfrute el bien. Le queda prohibido al Arrendatario sub – arrendar o ceder éste contrato, total o parcialmente, a cualquier título sin la autorización expresa del arrendador. PARAGRAFO el arrendatario no queda con ninguna obligación respecto del resto de inquilinos que ocupen la casa ni del lote arrendado laboran actualmente trabajadores respecto de los cuales se les deba prestaciones sociales. (Cláusula tercera, del documento CONTRATO DE ARRENDAMIENTO extinto por acuerdo entre las partes y presentado por la parte activa) (Subrayado fuera de texto)

A manera de colofón me permito citar la cláusula sexta del contrato de arrendamiento extinto o resuelto por las partes en el año 2008, la cual contenía:

SEXTA. (...) El arrendatario deberá pagar cumplidamente los servicios de luz eléctrica y de agua, que se causen y en proporción al cien por ciento (100%) cuyas facturas llegan mensualmente. A partir de la iniciación de este contrato. (Cláusula sexta, del documento CONTRATO DE ARRENDAMIENTO extinto por acuerdo entre las partes y presentado por la parte activa) (Subrayado fuera de texto)

Como se puede determinar con los anexos presentados dentro de este escrito, el suministro básico de energía eléctrica, se encontraba cortado desde el año 2007, al día de hoy en fase de cobro coactivo, en contra del señor GUILLERMO ARIAS VILLA, el cual incumplió desde el primer momento el contrato suscrito en el año 2008, quien de manera soterrada pretendía que en la condición de arrendador que detentaba en esa época, le pagara un canon de arrendamiento por un lote de terreno que no podía utilizar.

Bien vale la pena resaltar que NUNCA pague, he pagado ni pagaré un canon de arrendamiento en el bien inmueble denominado BUENOS AIRES, toda vez que este ha sido poseído de mi parte por más de 12 años, lo cual resulta ilógico el pagar algún tipo de canon de arrendamiento sobre un bien inmueble que considero propio, además, todo comenzó cuando a raíz del incumplimiento del señor GUILLERMO ARIAS VILLA, para cumplir con sus obligaciones, comencé a trabajar en un terreno alejado del lote objeto del contrato, ocupando el predio de mayor extensión en su totalidad, sin reconocer ningún derecho ajeno sobre dicha propiedad, desde el mes de mayo del 2008.

Pero siendo más exactos, fue a partir del año 2009, cuando los trabajadores que se encontraban en el lote objeto del contrato de arrendamiento extinto, abandonaron aquel y fue después de su abandono que ingrese a dicho lote, desconociendo cualquier tipo de dominio o derecho ajeno, es decir, desde el año 2009, en el mes de enero, tome posesión de toda la propiedad o bien inmueble, denominado "BUENOS AIRES" y hasta la fecha ninguna persona se ha acercado a perturbarme en mis actos de señor y dueño. Lo anterior en ocasión a que para la fecha definitiva en que ocupe la totalidad del bien inmueble, el contrato extinto y anulado por las partes de mutuo acuerdo, no existía para el mundo jurídico, si hubiese existido de alguna manera, en la fecha del mes de enero del 2009, entonces a todas luces ocurrió una interversion de título, puesto que de todas maneras, no reconocí ningún dominio ajeno, realice actos de señor y dueño y me declare en rebeldía total, contra la persona que se declarara propietario.

Mis actuaciones siempre han sido en calidad de señor y dueño, ejecutando una posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, conservando el ánimo de hacer el bien inmueble mío, por eso solo paso del tiempo y conservando siempre el dominio material del bien, saliendo a la defensa de cualquier obligación que soporte la propiedad, como lo es el pago de cifras adeudadas por servicios

públicos, impuestos y demás, sin tener ningún tipo de requerimiento judicial, o de cualquier tipo por parte del señor GUILLERMO ARIAS VILLA o de cualquier otro ciudadano, posesión irregular que he ejercido sin ningún tipo de violencia ni clandestinidad.

Hoy la parte demandante valiéndose de argucias y engaños pretende revivir un documento extinto, resuelto por las partes al interior de este proceso, buscando convertir esta acción en una colcha de retazos, pretendiendo que el Juez vaya uniendo aquellos retazos al antojo de la parte activa, pretendiendo esgrimir un documento extinto, por las partes como si fuese una prueba válida, posiblemente induciendo a su honorable despacho señor Juez a un error, por lo cual solicito desde ya que se compulsen copias a la parte activa ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, por la posible comisión de la conducta punible de FRAUDE PROCESAL.

PRETENSION

Solicito que de prosperar alguna de las excepciones perentorias o previas presentadas, señor Juez, se dé cumplimiento al artículo 278 de nuestro estatuto procesal, en lo atinente a la sentencia anticipada, por haberse probado las mismas y como consecuencia se declare que actualmente no está vigente el contrato presentado como prueba, así como la inexistencia del mismo o nulidad del mismo.

PRUEBAS

Solicito señor JUEZ, se tengan como pruebas todos y cada uno de los anexos presentados como sustento a lo largo del presente escrito contentivo de excepciones previas

1. Además solicito que se declare la exclusión sobre la prueba allegada dentro del proceso, "ACTA DE NO CONCILIACION EN CAMARA DE COMERCIO" toda vez que la misma goza de confidencialidad para las partes y para lo único que puede usarse dicha acta, es para demostrar que no hubo conciliación, en ningún momento para probar, demostrar o utilizar información privilegiada debatida al interior de dicha diligencia de conciliación, pues la misma diligencia goza de reserva legal.
2. Solicito además que se declare la exclusión sobre el documento denominado "contrato de arrendamiento", en el cual se fundan las pretensiones, pues no puede usarse el mismo con vocación probatoria para enrostrar una obligación inexistente, por hallarse este extinto, resuelto

por las partes, pero además, que no tiene vigencia actual ni por el factor temporal, ni por el cumplimiento de las partes. Tal como lo condensa el mismo documento.

ANEXOS

1. copia de la certificación SAC-SEV-10-2020
2. Copia de la certificación expedida por la ADMINISTRACION COOPERATIVA SEVILLA E.S.P. emitida el 28 de febrero de 2020.
3. Copia de mi cédula de ciudadanía.
4. Copia de mi tarjeta profesional

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones, las personales en su despacho, las demás que considere en la calle 49 # 46-19 de este municipio, a mi correo electrónico pequejuan81@gmail.com , o a los números telefónicos 317-496-0770, 310-382-2472.

Del señor JUEZ, con todo respeto y acatamiento.



JUAN PABLO GARCÉS RAMÍREZ
C.C. No. 9.728.921 DE Armenia Quindío
T.P. 279.488 Del C.S.J.

Anexo 1

10
10
10

Sevilla, febrero 18 de 2020

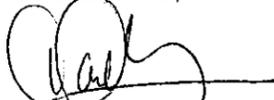
SAC-SEV-10-2020

CELSIA COLOMBIA S.A. - EPSA- E.S.P. certifica que:

En nuestro sistema de información comercial se encuentra matriculado con el servicio de energía el predio ubicado en la Vereda La Cuchilla, finca Buenos Aires, municipio de Sevilla, desde el 11 de diciembre del año 2000, dicho servicio se encuentra cortado desde el 19 de abril del año 2007 con la orden No. 10163285 por el no pago de las facturas, actualmente se encuentra en estado de cobro coactivo con la empresa Financréditos S.A.S. el servicio estaba a nombre del Sr. Guillermo Arias Villa, identificado con el **NIC 2673744**.

Cualquier información adicional, gustosamente le será suministrada en las oficinas del Municipio Sevilla ubicadas en Calle 52 No. 49-52, teléfono 2197014

Cordialmente,



Diana Maria Garcia Mateus
Experiencia del Servicio EPSA Sevilla



Calle 15 No. 29 Base Aeropuerto Cali - Yumbo
Municipio Valle del Cauca
PBA 187 20301 00-00

EPSA S.A. E.S.P.
www.epsa.com.co



**ADMINISTRACIÓN COOPERATIVA
SEVILLA E.S.P.
Nit 821.001.404-5**

11
Anexo 2

Sevilla, Valle del Cauca, Febrero 24 de 2020.

OFICIO: 006

CERTIFICACION

La **ADMINISTRACIÓN COOPERATIVA SEVILLA E.S.P** certifica que el predio "**BUENOS AIRES**" identificado con el orden de lectura No. **4003700**, registrada a nombre del Señor **GUILLERMO ARIAS VILLA** y ubicado en la vereda **La Cuchilla**, se encuentra registrado en nuestra base de datos. Actualmente el predio tiene una deuda por un valor de **\$ 1.504.460** para lo cual, el Señor Juan Pablo Garcés Ramírez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.728.921 de Armenia, Quindío es quien se encuentra realizando abonos a dicha deuda en calidad de poseedor del predio, por medio de un acuerdo de pago suscrito con la **Administración Cooperativa Sevilla E.S.P.** desde el año 2009.