

SEÑOR:

JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL TURBACO BOLIVAR

E.S.D.

RADICADO No. 138-36-40-89-001-2021-00094-00

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: JUAN JOSE MONTERO HERNANDEZ

DEMANDADOS: RAMON ELIAS CASTAÑEDA LOPEZ Y NINA TITANIA CASTAÑEDA BETTS

ZOILA CASTELLON CABARCAS, mayor y vecina de este Municipio, identificada como aparece al pie de correspondiente firma, obrando de conformidad con el poder debidamente conferido por los demandados en el asunto de la referencia, respetuosamente acudo a su Despacho para interponer la siguiente **EXCEPCION PREVIA DE INEPTITUD DE DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES ARTICULO 100 NUM 5 CGP** de acuerdo a lo siguiente:

HECHOS:

PRIMERO: El señor JUAN JOSE MONTERO HERNANDEZ impetró ante su despacho DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE DE VIVIENDA URBANA Y LOCAL COMERCIAL contra mis poderdantes RAMON ELIAS CASTAÑEDA LOPEZ Y NINA TITANIA CASTAÑENA BETTS por incumplimiento por subarrendar el apartamento del segundo piso y uno de los locales comerciales del primer piso.

SEGUNDO: En este asunto la demanda presentada adjunta contrato escrito de arrendamiento, pero no individual de arrendamiento de local comercial y de arrendamiento de vivienda urbana y con ese solo contrato se pretende ejecutar a los aquí demandados RAMON ELIAS CASTAÑEDA LOPEZ Y NINA TITANIA CASTAÑEDA BETTS y obtener unas declaraciones y condenas con un referido contrato que no reúne los requisitos para lograrlo.

Los contratos de arriendo de vivienda urbana son regidos por Norma Especial La Ley 820 del 2003 así como disposiciones contenidas en el Código Civil artículo 1973 y SS.

Los contratos de arriendo de local comercial tienen un tratamiento especial regulado por el Código de Comercio que brinda una especial protección a los comerciantes dada la importancia de esos en el comercio y la sociedad.

El objeto de contrato en el local comercial es entregar el uso del inmueble el cual está destinado al desarrollo del establecimiento de comercio por eso es vital que el local tenga las condiciones para el desarrollo de cualquiera de estas actividades.

Su reglamentación se encuentra en los artículos 518 al 524 del código de comercio sin que excluyan las normas del código civil que son comunes en ambos contratos cuando exista un vacío normativo las cuales son llamadas por analogía.

Uno de los derechos con que cuenta el arrendatario en el contrato de arriendo de local comercial es el de subarrendar menos del 50% del local comercial sin autorización del arrendador, esto según voces del artículo 523 inc.2 del Código del Comercio.

TERCERO: De igual forma el demandante en su pretensión número tres (3) solicita mediante un proceso de restitución de inmueble arrendado cobrar unos perjuicios, sin tener en cuenta que el presente proceso es de restitución y no de ejecución.

Por las razones esgrimidas su Señoría solicito:

DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada la excepción previa de Indebida acumulación de pretensiones en el presente proceso.

SEGUNDO: Condenar al señor JUAN JOSE MONTERO HERNANDEZ, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas del proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 100 NUM 5 del Código General del Proceso y demás normas concordantes. Código General del Proceso artículo 384 y SS, que regulan el proceso de restitución de inmueble, Decreto 797 de 4 de Junio de 2020. Ley 820 de 2003, Código de Comercio artículos 518 al 523, Código Civil artículo 1973 y SS.

PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. La actuación del proceso principal.
2. Contrato único de arriendo de vivienda urbana y de local comercial
3. Escrito de contestación y excepciones de fondo y previas

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor y copia del presente escrito para archivo del juzgado.

PROCESO DE COMPETENCIA

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en los Artículos artículo 100 y demás concordantes del Código General del Proceso .

Es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

NOTIFICACIONES

- EL DEMANDANTE : JUAN JOSE MONTERO HERNANDEZ , Turbaco, Calle San Roque No.13-03. Teléfono 3106165395. E-mail juan76monterotur@hotmail.com
- APODERADO: DR. NAYIB ELIAS PAJARO QUINTANA, Turbaco, Plaza Principal Sede Directorio Liberal. Teléfono 3002690699. E-mail baronelectoral2007@hotmail.com
- LOS DEMANDADOS: RAMON ELIAS CASTAÑEDA LOPEZ. Teléfono: 3166299978. Dirección: Turbaco, Barrio Fátima Carrera 18 CSN al lado de expendio de cerdos del Señor Wilson Alcalá Puello, vivienda de dos plantas. Sin e-mail.
- NINA TITANIA CASTAÑEDA BETTS Teléfono: 314589040. Dirección : Turbaco, Barrio Fátima Carrera 18 CSN al lado de expendio de cerdos del Señor Wilson Alcalá Puello, vivienda de dos plantas. e-mail niticasbe@hotmail.com
- LA SUSCRITA Las recibiré en la secretaría de su Despacho o en la Urbanización La Granja Mzna J Lote 5 Casa No.2 P-1 Teléfono 6452725 - 3187884084. E-mail zcastelloncabarcas@gmail.com

Cordialmente,



ZOILA CASTELLON CABARCAS

C.C. No. 30771380

T.P. No. 155.715 del C.S. de la J.