ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

Señor
Juez Primero Promiscuo Municipal de Arauca - Oralidad
Dr. LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ
E. S. D.

REF: Radicado N° 2021-00277
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: ASOSIACIÓN DAMA DE LA CARIDAD DE ARAUCA (EBY PATRICIA REINA DE ACUA)
Demandando(s): INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI Y JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO

Señor Juez,

A usted con el debido respeto, obrando en mi calidad de apoderado en el asunto de la referencia, para proponer EXCEPCIONES PREVIAS con la contestación de la demanda, de acuerdo al artículo 101 del C.G.P, para lo cual tendremos:

1. INEXISTENCIA DEL DEMANDANTE ARTÍCULO 100 N° 3 C.G.P

Fundamento:

Se presenta cuando el sujeto de derecho que demanda como **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA** no tiene la calidad, en este caso de ARRENDADOR, esto de acuerdo al texto del presunto contrato con fecha dieciséis (16) de marzo del año 2015, donde examinamos que el presunto arrendador es una persona natural llamada **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ,** arrendatario **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI.**

2. INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE ARTÍCULO 100 N° 4 C.G.P

Fundamento:

Esta excepción ocurre cuando es ilegitima la personería del apoderado, puesto que **CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA**, representada por **HENRY ALBERTO LOYO HOLGUÍN** es un establecimiento de comercio que no tiene como objeto

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

social principal la prestación de servicios jurídicos, y en este caso, para conferir poder el abogado escogido debe estar inscrito en su certificado de existencia y representación legal; el Dr. **BRYAN STEEP SUAREZ RANGEL**, no aparece inscrito, ni el, ni otro, tal vez por esta razón no aceptó el poder que se anexa en el escrito de la demanda, con todo esto, se desconoce el artículo 75 C.G.P.

3. INEPTITUD DE LA DEMANDA ARTÍCULO 100 Nº 5 C.G.P

Fundamento:

Se presenta toda vez que se plantea la indebida acumulación de pretensiones, vista en la petición tercera donde se solicita ordenar el pago del pagaré N° 001 de fecha marzo primero (01) del año 2019 por la suma de seis millones de pesos ($6'000.000); se puede observar que este título valor es extraño y ajeno al presunto contrato de arrendamiento, que se pide declarar terminado, título que no es firmado por su creador; omisiones que trae como efecto la ineficacia del título valor, artículo 621 del Código de Comercio.

Además, el pagaré es un título ejecutivo y su recaudo se realiza mediante el proceso por sumas de dinero, el de restitución de inmueble arrendado, es un proceso declarativo verbal de menor cuantía, lo que nos indica que las pretensiones se excluyen entre sí y no se pueden tramitar mediante el mismo procedimiento, además el beneficiario del título es la **ASOCIACIÓN VOLUNTARIA VICENTINAS DE ARAUCA.**

PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

Tenga usted como pruebas de las excepciones propuestas, las siguientes, las cuales fueron aportadas por el demandante:

A. Contrato de arrendamiento dieciséis (16) de marzo de 2015.

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

B. Pagaré N° 001 del 01 de marzo de 2019.

C. Comunicación 13 de noviembre de 2021.

Cordialmente,

ALVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
C.C N° 19.097.807
T.P N° 22996 C.S.J

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

Señor
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARAUCA – ORALÍDAD
Dr. LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ
E. S. D.

JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Arauca, identificado con la C.C NO. 3.795.543 de Cartagena, me dirijo a usted con el debido respeto mediante el presente escrito, para manifestarle que confiero poder amplio y suficiente al abogado titulado, **ALVARO E. CALDERON ARZUAGA**, igualmente mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Arauca, identificado con la C.C NO. 19.097.807 expedida en Bogotá D.C, con tarjeta profesional NO. 22996 del Consejo Superior de la Judicatura; para que en mi nombre me represente en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado radicado 2021-00277, que en mi contra ha promovido la Asociación Damas de la Caridad de Arauca, representada por Eby Patricia Reina De Acua.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir, renunciar, proponer tacha de falsedad y, en fin, todo lo que considere necesario para el cumplimiento del presente mandato, artículo 77 CGP.

Cordialmente,

JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO
C.C NO. 3.795.543 de Cartagena

ACEPTO,

ALVARO E. CALDERON ARZUAGA
C.C NO. 19.097.807 de Bogotá D.C
TP 22996 C.S.J

Señor
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE ARAUCA – ORALIDAD
Dr. LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ
E. S. D.

LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE, mayor de edad, domicilia en la ciudad de Arauca, identificada con la C.C NO. 68.295.866 de Arauca, actuando en representación legal del **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI** identificado con NIT NO. 68.295.866-4, me dirijo a usted con el debido respeto mediante el presente escrito, para manifestarle que confiero poder amplio y suficiente al abogado titulado, **ALVARO E. CALDERON ARZUAGA**, igualmente mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Arauca, identificado con la C.C NO. 19.097.807 expedida en Bogotá D.C, con tarjeta profesional NO. 22996 del Consejo Superior de la Judicatura; para que en mi nombre me represente en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado radicado 2021-00277, que en mi contra ha promovido la Asociación Damas de la Caridad de Arauca, representada por Eby Patricia Reina De Acua.

Mi apoderado queda facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir, renunciar, proponer tacha de falsedad y, en fin, todo lo que considere necesario para el cumplimiento del presente mandato, artículo 77 CGP.

Cordialmente,

LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE
C.C NO. 68.296.866 de Arauca

ACEPTO,

ALVARO E. CALDERON ARZUAGA
C.C NO. 19.097.807 de Bogotá D.C
TP 22996 C.S.J

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

Señor
Juez Primero Promiscuo Municipal de Arauca – Oralidad
Dr. LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ
E. S. D.

REF: Radicado N° 2021-00277
Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: ASOSIACIÓN DAMA DE LA CARIDAD DE ARAUCA (EBY PATRICIA REINA DE ACUA)
Demandando(s): JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO, INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI (LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE)

ALVARO E. CALDERON ARZUAGA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Arauca, abogado titulado, portador de la cédula de ciudadanía No. 19.097.807, T.P No. 22996 del C.S.J, a usted con el debido respeto, obrando en mi calidad de apoderado de la persona jurídica, denominada **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, representado legalmente por la señora **LUZ DARY RAMIREZ INFANTE;** al igual que de la persona natural, el señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**; según poderes que anexo, para contestar la demanda de la referencia, que se hace dentro del término de traslado, para lo cual tendremos:

ACLARACIÓN PREVIA:

En cuanto a los hechos 1°, 2°, 3°, observamos que no tienen incidencia o relación con la demanda, toda vez que esta se origina del presunto contrato de fecha dieciséis (16) de marzo del año 2015, PRORROGADO AUTOMATICAMENTE, según lo dicho en el hecho 4° de la demanda, sin embargo, se contestarán así:

HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: NO ES CIERTO, es una historia no probada y es ajeno al objeto de la demanda, puesto que **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** en ningún momento ha ostentado la calidad de representante legal del **INSTITUTO**

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

SEDELCO SIGLO XXI, así mismo, no ha existido un contrato verbal de arrendamiento entre **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** y la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**; además, no se evidencia el anexo legalmente obligatorio que pruebe la existencia de este, en lo cual se desprende que *no se ha probado la celebración del respectivo negocio jurídico.*

AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, El señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**, no tiene relación alguna con el objeto de la litis y lo afirmado para los años 2002-2012 es un supuesto, en virtud de que no existe ni siquiera una prueba sumaria que demuestre lo contrario, incumpliendo con el precepto establecido en el artículo 384 numeral 1° C.G.P; así las cosas, al no existir un contrato de arrendamiento sea de forma verbal o escrita, no hay vinculo recíproco y/o exclusivo entre el demandante y el demandado.

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, El señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** desconoce el contrato de arrendamiento de fecha quince (15) de marzo de 2013 aportado como prueba por la parte demandante, toda vez que, nunca ha plasmado su firma en este documento y/o a celebrado contrato de arrendamiento alguno con la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, igualmente, cabe precisar que desde el año 2000 se ha encontrado haciendo posesión de manera sana, pacifica e ininterrumpida en el inmueble ubicado en la carrera 17 N 17 46, por lo que no resulta lógico o razonable que haya celebrado tal negocio jurídico después de catorce años como lo quiere hacer ver la accionante.

Ahora bien, aun cuando el contrato de fecha quince (15) de marzo de 2013 hubiese sido pactado, no tendría ninguna incidencia en la demanda de Restitución De Inmueble Arrendado, toda vez que la parte demandante afirma haber celebrado posteriormente un contrato de arrendamiento de vivienda urbana el día dieciséis (16) de marzo de 2015, estando este vigente a la fecha, con un arrendatario y

condiciones diferentes, es decir, los anteriores a este no tienen validez desde cualquier ángulo jurídico.

AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO. No es posible que exista tal renovación de contrato de arrendamiento, toda vez ésta se da por la declaración de ambos contratantes para modificar, reemplazar, suprimir alguna o todas sus cláusulas; y en este caso, la parte demandante manifiesta haber celebrado dos contratos con condiciones, fechas, y arrendatarios diferentes.

Por otra parte, es de suma importancia señalar, que quien figura como "arrendador" es la señora **YANETH RIOS DE JIMENEZ**, que en ningún caso ha actuado en representación de la **ASOSIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, lo cual es evidente en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana aportados como prueba, donde figura como persona natural, al igual que en el PAGARÉ N° 001 de fecha primero (01) de marzo de 2019, aportado por la parte demandante, donde se indica de forma clara lo siguiente:

"Que por virtud del presente título valor pagaré incondicionalmente a la orden de María Yaneth Ríos de Jiménez, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.240.128 de Arauca, ***quien actúa como presidenta de la Asociación Voluntaria Vicentina de Arauca, con domicilio en la calle 22 N 14 39 de Arauca (...)"*****. (Subrayado propio)**

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO. Resulta importante que el Sr. Juez tenga en consideración el siguiente apartado del pagaré No. 001 de fecha primero (01) de marzo de 2019, el cual pretende ser cobrado por la parte demandante en el presente proceso:

"Que por virtud del presente título valor pagaré incondicionalmente a la orden de ***MARÍA YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ****, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.240.128 de Arauca, quien actúa como presidenta de la* ***ASOCIACIÓN VOLUNTARIA VICENTINA DE***

***ARAUCA**, con domicilio en la calle 22 N 14 39 de Arauca (...)".*

Puesto que, de lo anterior, se evidencia claramente que la presunta deuda de la señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** no podría ser reconocida a la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, toda vez que en el mismo documento se indica que la señora **MARÍA YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ** actúa como presidenta de la **ASOCIACIÓN VOLUNTARIA VICENTINA DE ARAUCA**, y en ninguna instancia ha actuado en representación legal de la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**; de igual modo, téngase en consideración que el presente escenario no es el correcto para exigir el pago de un título valor, pues **nos encontramos frente a un proceso declarativo**.

AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO. Se aclara que **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** y **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** no tienen relación societaria frente al **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI.**

Por otra parte, se reitera que al no existir un contrato de arrendamiento sea de forma verbal o escrita, no hay vinculo reciproco y/o exclusivo entre el demandante y los demandados, en esa medida, no hay lugar a incumplimiento de obligaciones.

AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO. La señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** no tiene vinculo contractual con la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD**, por consiguiente, no era su obligación pagar cánones de arrendamiento mensuales; así mismo, la parte demandante falta a la verdad utilizando presuntos recibos realizados a nombre la señora **MARÍA YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ**, quien actuaba en nombre propio y no de la asociación accionante.

Por su parte, el señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**, tampoco tiene o reconoce vínculo contractual verbal o escrito con la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, puesto que en ningún momento ha suscrito

contrato de arrendamiento que le obligue para con la parte demandante a pagar por el goce del inmueble.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO. Se reitera que **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** y **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** no tienen relación societaria frente al **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI.**

Resulta importante poner en conocimiento del Sr. Juez que el inmueble sufrió un incendio voraz que afectó toda la infraestructura del inmueble objeto de litigio, quedando inservible en casi completez e integridad, por consiguiente, fue el señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** quien recuperó la infraestructura, como único poseedor y actuando de manera sana, pacífica e ininterrumpida; por tanto, y teniendo en cuenta que nunca ha reconocido señor y dueño, no tiene la obligación de solicitar autorización a terceras personas.

Igualmente, si fuese cierta la existencia del contrato, **LAS DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, se enfrentaría a un incumplimiento de sus obligaciones como arrendadoras, en cuanto a *mantener la cosa arrendada en estado de servicio para el fin a que ha sido arrendado y de hacerle durante el arriendo todas las reparaciones necesarias de ella.* Además, se debe resaltar que los presuntos contratos allegados por la demandante, dicen ser de vivienda urbana, y no de local comercial, a pesar de que la persona jurídica demandada, **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, es un establecimiento de comercio que tiene como actividad principal, *"establecimientos que combinan diferentes niveles de educación"*, por lo cual deja ciertas dudas sobre su contenido y existencia.

Prueba de lo mencionado anteriormente, es el documento emanado del Cuerpo Oficial de Bomberos Arauca, donde se hace constar que efectivamente atendieron un incendio estructural en la carrera 17 con calle 17 y 18, igualmente, lo es la carta catastral expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pues allí se evidencia que el inmueble era

un lote y no tenía ningún tipo de construcción como lo quiere hacer ver la parte demandante, dejando claro, que fue el señor **LAMUS MONTAÑO** quien adecuó el inmueble que se encuentra edificado en la actualidad, desconociendo completamente la existencia de las personas que hoy lo demandan.
Por su parte, la señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** también realizó adecuaciones para el funcionamiento del **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, las cuales realizó con autonomía, teniendo en cuenta que el Señor LAMUS le había permitido ejercer sus labores y actividades educativas en este lugar.

AL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO. La parte demandante falta a la verdad, toda vez que el oficio mencionado en el hecho noveno nunca fue notificado a la Señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** como se afirma, y esta desconoce completamente la existencia de aquel, lo cual queda evidenciado con el mismo documento aportado como prueba por la accionante, pues no se observa la firma de recibido de la señora **RAMÍREZ.**

De igual forma, en el hecho noveno se evidencia claramente que la misma **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD** de Arauca reconoce que el presunto vínculo o relación contractual que da lugar al presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado no existe con el señor **LAMUS MONTAÑO**; toda vez que, al momento de realizar el respectivo "requerimiento" frente al contrato de arrendamiento, lo dirigen única y exclusivamente a la señora **RAMÍREZ INFANTE.**

Por otra parte, surge duda sobre el contenido de este documento, puesto que en caso de ser cierta la existencia del contrato de arrendamiento de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015, éste "requerimiento" debía ser firmado o remitido por parte de la señora **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ** como persona natural, ya que es esta quién figura como arrendadora en el contrato aportado a ésta demanda; sin embargo, allí firman seis personas ajenas a tal negocio jurídico, quienes manifiestan conformar la **ASOCIACIÓN**

VOLUNTARIA VICENTINA DE ARAUCA, la cual no tiene incidencia en la presunta relación contractual.

AL HECHO DÉCIMO: NO ES CIERTO. La señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** desconocía el contenido del documento de fecha 02 de diciembre de 2020, hasta la fecha de notificación de la presente demanda, pues nunca recibió por parte de la empresa de transporte de mensajería Interrapidisimo el documento mencionado en el hecho décimo, tal como se puede evidenciar en la prueba aportada por la parte demandante, ya que la firma plasmada en el certificado de entrega no corresponde a la suya.

AL HECHO UNDÉCIMO: NO NOS CONSTA / NO ES CIERTO. Se desconocen las ofertas económicas que son allegadas a la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, así como también desconocemos haber recibido requerimientos de manera verbal y/o escrita emitidos por la parte demandante; además, lo expuesto en este hecho no tiene relación alguna y resulta irrelevante para el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado.

PRETENSIONES:

En cuanto a las pretensiones Señor Juez, me opongo a todas y cada una de ellas, en nombre del **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI** como persona jurídica, y a la vez en nombre de **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**; lo anterior, por carecer de fundamento tanto a los hechos como en derecho.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1. **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:**

A. La legitimación en la causa, en términos generales, es el nexo que une a las partes permitiendo a la una actuar y a la otra responder a tales reclamos; en el demandante es la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el

demandado es la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa, igualmente, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que la falta de legitimación no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor; en tal sentido, la ausencia de este requisito enerva la posibilidad de que el juez se pronuncie frente a las súplicas del libelo petitorio.

B. Se anexan a la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado dos contratos, el primero N° W03295774 de fecha quince (15) de marzo de 2013 y el segundo N° W05569534 de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015, este último es el único presuntamente vigente por PRORROGA AUTOMATICA, siendo este la única prueba del acuerdo de voluntades, con relación al artículo 384 N° 1 C.G.P. Teniendo en cuenta su texto el ARRENDADOR es una persona natural, la señora **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ**, se afirma esto porque allí no aparece arrendando la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD** y LA SEÑORA **RÍOS DE JIMÉNEZ** tampoco actúa en su representación.

C. La señora **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ** le arrienda a una persona jurídica denominada **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI** con NIT 68.295.866-4, representado por la Señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE**, es tan cierto todo lo anterior que, en el hecho cuarto de la demanda, no se indicó que la arrendadora es la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, cuando allí se refiere al contrato vigente.

D. Como podemos observar se ha admitido una demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** presentada por la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, cuando de acuerdo al contrato esta no es arrendadora, así mismo considérese que la señora **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ** en ninguna oportunidad ha manifestado representar a esta asociación, tanto así, que de acuerdo a comunicación de fecha trece (13) de noviembre del año 2019, folio 36 donde solicita cancelar cánones adeudados habla en nombre de la **ASOCIACIÓN**

VOLUNTARIA VICENTINA DE ARAUCA, persona jurídica totalmente diferente y de la cual se desconoce certificado de existencia y representación legal.

2. CARENCIA TOTAL DE PODER

A. La señora **EBY PATRICIA REINA DE ACUA**, en su calidad de Representante Legal de la Asociación **DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, le confiere poder a la **EMPRESA JURÍDICA CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA**, propiedad del señor **HENRY ALBERTO LOYO HOLGUÍN**, *"para que en su nombre y representación nombre al abogado que considere para la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado en contra del Señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** y la señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE**";* anótese que se refiere a personas naturales.

B. Conferido el poder por el señor **HENRY LOYO HOLGUÍN** al abogado **BRYAN STEEP SUAREZ RANGEL sin haber este aceptado el mismo con su correspondiente firma**, se designó para demanda de Restitución de Inmueble Arrendado contra dos personas naturales, el señor **LAMUS MONTAÑO** y la señora **RAMÍREZ INFANTE**, aun cuando el presunto contrato lo suscribió una persona jurídica denominada **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, representado por la señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE**, lo cual significa que no existe poder para demandar a la persona jurídica que aparece como presunta arrendataria en el contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015.

C. Igualmente, el establecimiento de comercio Empresa Jurídica **CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA** no tiene como objeto social principal la prestación de servicios jurídicos, ni mucho menos se encuentran suscritos profesionales del derecho en el certificado de existencia y representación legal.

D. Ahora bien, el poder es inexistente de acuerdo al artículo 75 del C.G.P, dado que la prestación de servicios jurídicos que no es propio del establecimiento de comercio

CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA, estimula el agrupamiento de abogados en organizaciones serias con responsabilidad social, se entiende entonces, que el abogado que obre como agente de ésta persona jurídica debe estar legalmente autorizado para litigar, pues la Ley circunscribe el derecho de postulación por regla general en el artículo 73 del C.G.P.

E. El abogado **SUAREZ RANGEL** actúa en representación de la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA** a través de poder conferido por el señor **HENRY ALBERTO LOYO HOLGUÍN** como propietario de **CARTERA Y COBRANZAS ARAUCA**, so pena de no contar este establecimiento de comercio con un profesional del derecho como representante legal, ni mucho menos con al menos uno inscrito en el certificado de existencia y representación legal, incumpliendo el mandato que resalta y exige el artículo 75 del C.G.P.

F. Todo lo anterior, significa y conlleva a que el poder anexo a la presente demanda sea INEXISTENTE, y, por ende, a que las actuaciones realizadas por el abogado **SUAREZ RANGEL** en representación de la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, adolezcan de ausencia de poder para accionar.

3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

A. De acuerdo al presunto contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015 el arrendatario es una persona jurídica denominada **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, la cual se encuentra representada legalmente por la señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE**, y en el mismo no se evidencian arrendatarios actuando en nombre propio como personas naturales; sin embargo, la demanda de Restitución De Inmueble Arrendado se ha presentado igualmente en contra del señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**, de quien no se evidencia nombre y firma en el contenido de dicho contrato, lo que es igual a que en ningún momento ha consentido tal acto jurídico que lo obligue a dar o a

hacer, ni con **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ**, ni con la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**; pues, recordemos que todo contrato legalmente celebrado es Ley únicamente para las partes contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales de acuerdo con el artículo 1602 del C.C.

B. En vista de lo anterior y de acuerdo al presunto contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015 que según lo dicho por la accionante se fue prorrogando entre los obligados, **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ** y el **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, este sería Ley únicamente para estos dos contratantes, más no para **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** quien es ajeno a ese acuerdo de voluntades, configurándose así la excepción presentada.

4. INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES ENTRE LA ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA, SEDELCO SIGLO XXI Y JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO

A. Entre la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD** y **SEDELCO SIGLO XXI** al igual que **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**, podemos decir que hay inexistencia de vínculos contractuales, se deduce examinando el encabezamiento del contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015, puesto que allí no aparece la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA** como arrendadora, ni mucho menos el señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** como arrendatario; tanto así, que nunca ha suscrito contrato de arrendamiento y recordemos que no pueden cambiarse, ni modificarse las estipulaciones aceptadas.

B. Es importante precisar, en primer término, que todos los actos jurídicos conformados por los sujetos en derecho deben y tienen que cumplirse en la forma y términos como lo han estipulado, hasta donde la naturaleza de las cosas y de los hombres lo permitan.

C. Por tal motivo, se ha consagrado e indicado en la Ley positiva, que el contrato es una Ley para las partes, de

acuerdo al artículo 1602 del C.C y esto impone una cierta y determinada conducta futura a los contratantes; una cierta disciplina hacia el porvenir, por cuanto que todos los esfuerzos y empeño que deben superar los han de encausar al éxito del negocio jurídico que han celebrado.

D. No puede un contratante en este caso **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ** de buenas a primeras, cambiar y modificar el curso de las estipulaciones aceptadas en el presunto contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015, y en la hora pretender decir que el arrendador es la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA** e incluyendo un arrendatario nuevo como es **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**; puesto que, en los contratos bilaterales los contratantes asumen desde un principio compromisos recíprocos que deben satisfacerse a cabalidad, pues de no, el equilibrio contractual quedaría completamente en el vacío, se rompería el contrapeso del deber jurídico contractual.

E. No aparece el compromiso contractual de **SEDELCO SIGLO XXI** y **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** con las **DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, de acuerdo al contrato, por tanto hay INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES, además de acuerdo al contrato W05569534 papel documentario minerva de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015, **se menciona un arrendamiento de vivienda urbana, que nada tiene que ver con el establecimiento de comercio que se demanda**, entonces, estamos frente a un contratado de arrendamiento sin valor jurídico para que produzca efectos legales entre las partes.

5. TRANSACCIÓN

A. Con relación de pagaré de fecha primero (1) de marzo del año 2019 por la suma de SESIS MILLONES PESOS ($6'000.000) en la pretensión tercera de la demanda, el apoderado demandante confesó artículo 194 C.G.P que ese valor tiene su origen en una TRANSACCIÓN, y según artículo 2469 del C.C este en un contrato en que las partes

terminan extrajudicialmente un litigio eventual o renuncian recíprocamente de las pretensiones o de modalidad de los mismos. El artículo 2483 del C.C señala que la transacción produce efectos de cosa juzgada.

Es de advertir, que el beneficiario de dicho pagaré es la **ASOCIACIÓN VOLUNTARIA VICENTINA DE ARAUCA**, más no la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARUACA**, dos personas jurídicas totalmente diferentes.

PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Tenga usted como pruebas de las excepciones planteadas los siguientes documentos aportados por la parte demandante:

1. Contrato de arrendamiento dieciséis (16) de marzo de 2015.

2. Comunicación de fecha 13 de noviembre de 2019.

3. Pagaré N° 001 de fecha 01 de marzo de 2019

SE DESCONOCE AL ARRENDADOR, POR LO TANTO, DEBE SER OÍDO EL DEMANDADO, sustento: *Precedentes constitucionales reiterados en, Sentencia T 118 del 2012, T 107 del 2014, T 427 del 2014, T 340 del 2015, T 482 de 2020, en la medida en que han sostenido la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.*

A. Mis mandantes **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** en representación legal del **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI** y el señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**, como persona natural deben ser oídos, **sin la carga de consignación de los presuntos cánones adeudados**, teniendo en cuenta que en el contrato de arrendamiento el arrendador no es la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, sino la persona natural señora **YANETH RIOS DE JIMENEZ**, y en cuanto al señor **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO** no ha firmado ningún contrato con la señora **YANETH RIOS DE JIMENEZ**, por tal razón, los demandados desconocen al

arrendador, consecuencialmente **no admiten la deuda**, además la señora **YANETH RIOS DE JIMENEZ**, al igual que la señora **EBY PATRICIA REINA DE ACUA**, esta última que dice representar a la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, en pagaré N° 001 de fecha primero (1) de marzo de 2019 por la suma de seis millones de pesos ($6'000.000) folio 25 y comunicación de fecha trece (13) de noviembre de 2019 folio 36, dirigido a **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE** donde solicitó cancelar el valor adeudado, ya aparece otra persona jurídica diferente denominada **ASOCIACIÓN VOLUNTARIA VICENTINA DE ARAUCA**, otro motivo más para desconocer al arrendador, pruebas aportadas por la demandante.

En estas eventualidades los demandados no podrán ser condenados, ni vencidos, sin haber sido escuchados en el proceso, so pena de vulnerar sus derechos al debido proceso y a la defensa, y a riesgo de desconocer que aún en el proceso civil de partes en litigio, al juez le corresponde la búsqueda de la verdad.

B. Señor Juez, con el debido respeto le manifiesto que en este litigio no es aplicable el texto del artículo 384 N° 4 inciso 2° del C.G.P que impone la obligación a la parte demandada de cancelar para ser oído; por tal razón, mis mandantes se acogen a las consecuencias de la excepción de pago, argumentando su decisión así:

C. De acuerdo al texto del presunto contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015, el arrendador es la señora **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ**, sin embargo, la parte accionante en el presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado se identifica como **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD**, quien no aparece como arrendadora en ninguno de los documentos aportados en sus pruebas, siendo así, **SE DESCONOCE, el carácter de arrendador del accionante.**

D. Igualmente, el demandado **JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO**, ignora y desconoce los hechos expuestos por la

parte demandante, puesto que no tiene, ni ha tenido como arrendador a la señora **YANETH RÍOS DE JIMÉNEZ**, ni mucho menos a la **ASOCIACIÓN DAMAS DE LA CARIDAD DE ARAUCA**, así como no aparece firmando el presunto contrato de fecha dieciséis (16) de marzo de 2015 que da lugar al presente proceso y ningún otro.

E. Como podemos observar, nos encontramos frente a un caso donde existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, motivo por el cual no es dable exigir a la parte demandada el pago del presunto valor pretendido por la accionante o la prueba del pago de los cánones supuestamente adeudados para tener derecho a ser oído dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos facticos de aplicación de la norma para el caso, el contrato de arrendamiento; lo anterior, encuentra sustento en lo considerado por la Corte Constitucional en la Sentencia T 067 de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Invoco como fundamento de derecho tanto para la contestación de la demanda como para las excepciones propuestas, lo preceptuado en los artículos 96, 368 sgs, y 348 del C.G.P.

RECLAMO DE MEJORAS, ESTIMACIÓN DE SU VALOR, EXPLICACIÓN RAZONADA DE CADA CONCEPTO:

Pruebas para comprobar el reclamo de las mejoras que se presentan en la presente contestación:

A. INSPECCIÓN JUDICIAL: Señor Juez sírvase señalar fecha, día y hora para que se lleve a cabo una inspección judicial con concurrencia de prueba pericial, con el fin de determinar lo siguiente:

a. Construcción física y material de las mejoras
b. Linderos del inmueble

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

c. Calidad y tiempo de construidas las mejoras
d. Estado actual de dichas mejoras
e. Valor unitario y total de las mejoras

Este cuestionario será igualmente previa comprobación para su despacho, para el señor perito que usted designe; manifestando que me reservo el derecho de ampliar el cuestionario al momento de dicha diligencia.

1. Instalación eléctrica interna: puntos monofásicos, puntos bifásicos, parcial acometida, caja de medidor, medidor, tablero de circuitos, breaker automático, puestas a tierra, luminarias, materiales menores; ($31'500.000.)

2. Demolición y restructuración de columnas internas: Viga de excavación manual, figuración de hierro, pega de muro, instalación de zapatas para columnas, instalación de vigas de amarre, vaciado de cemento, fundición de columnas en concreto, transporte y remoción de escombros; ($22'200.000)

3. Localización, replanteo, compactación de pisos y vaciado de concreto del área trasera del inmueble; ($14'000.000)

4. Localización, replanteo, compactación de pisos y vaciado de concreto del área delantera del inmueble; ($14'000.000)

5. Instalación de puertas en todo el inmueble. ($6'000.000)
6. Estucado y pañete de paredes de todo el inmueble; ($11'00.000)

7. Pintura de todo el inmueble; ($8'000.000)

8. Instalación de cubiertas en eternit, zinc y cielo raso con estructura de aluminio en todo el inmueble; (24'600.000)

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

9. Pañete, enchape, instalación de cisternas y lavamanos de 10 baños; (16'000.000)
10. Instalación de ventanas y puertas metálicas; ($8'000.000)

11. Instalación de vidrios en la totalidad de las ventanas del inmueble; ($6'000.000)

12. Reparación del sistema de acueducto; ($8'000.000)

13. Valores pagados por deudas de agua anteriores al año 2000; (6'000.000)

14. Mantenimiento y reparaciones permanentes y constantes de la planta física interna; ($75'000.000).

TOTAL: $250'300.000

DERECHO DE RETENCIÓN:

Con fundamento en el artículo 1993 del C.C, solicito la retención de las mejoras relacionadas en el reclamo anterior, toda vez que está probada la necesidad de ellas, teniendo en cuenta que en el año 1998 el inmueble fue totalmente destruido por un incendio, y posteriormente se procedió a realizar reparaciones indispensables, las cuales hicieron en el inmueble para impedir su perdida e inutilización, valorando al 100% el valor de dicho bien.

El artículo 1993 del C.C es apodíctico o sentencia necesaria cuando obliga al arrendador a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables, que este hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y en el presente caso nunca hubo oposición por parte del presunto arrendador; recordemos que la doctrina más aceptable es la de que este aviso previo *no constituye formalidad esencial* para el reconocimiento de las reparaciones indispensables.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 44 de la Constitución Política Colombiana, *"el derecho de los niños prevalece los derechos de los demás"*; puesto que el INSTITUTO SEDELCO

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

SIGLO XXI cuenta con población estudiantil desde los dos (2) años de edad, a quienes al acceder a las pretensiones infundadas de la accionante, se les vulneraría el derecho a la educación, el cual encierra la posibilidad que tiene toda persona y, en particular, los menores de edad, para acceder a los servicios educativos y de aprendizaje con la finalidad de recibir una formación académica que les permita desenvolverse con mayor facilidad en el mundo de hoy, de ahí la relación que se ha establecido con el derecho a la dignidad humana.

PETICIÓN:

1. Sírvase ordenar que el **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI** representado por la señora **LUZ DARY RAMÍREZ INFANTE**, tiene derecho a ser indemnizado por el presunto arrendador del costo de mejoras o reparaciones.

2. Con fundamento en el artículo 310 del C.G.P se pide que se ordene que la representante legal del **INSTITUTO SEDELCO SIGLO XXI**, ocupe el inmueble mientras no se le pague o le asegure su importe, estimado en el reclamo de mejoras.

PRUEBAS:

Señor Juez, con el debido respeto le solicito se sirva ordenar y practicar y darle el valor correspondiente:

1. Documentales:

1. Certificación TRD-110-2-21 expedida por el coordinador de bomberos Arauca, Elio Antonio Castillo.

2. Constancia expedida por el presidente de la junta de acción comunal barrio Cristo Rey, Roberto Fúquene

3. Carta catastral inmueble ubicado en la Carrera 17 N 17 – 46 Cristo Rey

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

4. Solicito que el demandante el día de la audiencia inicial o en fecha que usted señale (artículo 372 C.GP), exhiba los originales de los contratos de fecha quince (15) de marzo de 2013 y dieciséis (16) de marzo de 2015, toda vez que asisten dudas sobre la veracidad de uno de éstos.

1. Testimoniales:

Sírvase citar y hacer comparecer a los siguientes testigos en día, fecha y hora que usted señale, para que testifiquen sobre la contestación:

1. ROBERTO FÚQUENE: Carrera 17 con calle 17 N 16 -69 Cristo Rey

2. PATRICIA ELVIRA LEDESMA ORTEGA: Calle 7 No. 11-219 Barrio San Carlos

2. Interrogatorio de parte:

Sírvase citar y hacer comparecer a la señora **EBY PATRICIA REINA DE ACUA** para que en audiencia que usted señale, absuelva interrogatorio de parte que le formularé en forma oral a la señora; sobre los hechos de la demanda y la contestación.

ANEXOS:

Me permito anexar los siguientes documentos:

1. Poderes de los demandados a mi favor.
2. Certificación TRD-110-2-21 expedida por el coordinador de bomberos Arauca, Elio Antonio Castillo.

3. Constancia expedida por el presidente de la junta de acción comunal barrio Cristo Rey, Roberto Fúquene.

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

ÁLVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
ABOGADO

4. Carta catastral inmueble ubicado en la Carrera 17 N 17 – 46 Cristo Rey.

5. Escrito de excepciones previas.

NOTIFICACIONES:

LAS DEL DEMANDADO: Recibe notificaciones en la carrera 17 N° 17 -46 Arauca.

LAS MÍAS Y LAS DE JORGE ENRIQUE LAMUS MONTAÑO: En la carrera 15ª N 3-18, o mediante el uso de las tecnologías de la información y la comunicación.

Cordialmente,

ALVARO E. CALDERÓN ARZUAGA
C.C N° 19.097.807
T.P N° 22996 C.S.J

Carrera 15ª N 3 – 18 Urb. Santa Barbara
Tel: 3103998926
alvarocalderon2550@gmail.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE ARAUCA
CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS ARAUCA

T R D – 110.2 – 21
12.02.21.0005
Arauca, Arauca

Dra.: **LUZ DARY RAMIREZ INFANTE**
Representante Legal Instituto Sédelo Siglo XXI.
La Ciudad.

Cordial saludo.

Para dar respuesta al derecho de petición de fecha nueve (9) de febrero del 2021, la información es la siguiente:

El día primero (1) de enero del 2000, siendo las 00:40 am sale la maquina N° 1 conducida por el Comandante **ALFONSO CORTES MORENO** apoyado por los Bomberos **JOSE MIGUEL LEAL, CARLOS ALBERTO OSORIO, ELIO ANTONIO CASTILLO Y OMAR ANTONIO MAURNO,** atender un incendio estructural en la Carrera 17 con Calle 17 y 18, donde funcionaba el almacén departamental. Donde se evidencio que se quemaron dos (2) motos, dos (2) aires acondicionados y documentación de archivo, las posibles causas de la emergencia fueron un globo que cayó en el techo del kiosco la cual era de palma propagándose inmediatamente.

Agradezco la atención al presente.

Atentamente:

ELIO ANTONIO CASTILLO
Coordinador Bomberos Arauca
Tel. 3184189245

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA
MUNICIPIO DE ARAUCA
JUNTA DE ACCION COMUNAL BARRIO CRISTO REY
PERSONERÍA JURÍDICA No. 687 27-08/1976

EL SUSCRITO PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ACCIONAL COMUNAL DEL BARRIO CRISTO REY DEL MUNICIPIO DE ARAUCA

HACE CONSTAR:

Que el Señor Jorge Enrique Lamus Montaño identificado con C.C 3.795.543 expedida en Cartagena ha residido en el inmueble ubicado en la carrera 17 N 17-46 Barrio Cristo Rey desde el año dos mil (2000) hasta la fecha de expedición del presente documento; igualmente, dejo constancia de que el predio en mención sufrió daños significativos en la totalidad de sus instalaciones debido a un incendio generado pocos años antes de la llegada del Señor Lamus, por consiguiente, he sido testigo de las múltiples reparaciones y adecuaciones que este ha llevado a cabo con el fin de poder prestar un servicio educativo a la comunidad Araucana a través del instituto Sedelco Siglo XXI donde toman clases adultos, adolescentes y menores de edad.

Dado en Arauca, a los 17 días del mes de junio de 2021.

ROBERTO FUQUENE
17.304.962 de Villavicencio
PRESIDENTE DE LA J.A.C BARRIO CRISTO REY

"UNIDAD Y COMPROMISO"
Carrera 17 N 16-69
8850263

Escaneado con CamScanner