

Señores (as).

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.

Córdoba- Quindío.

E.S.D.

REFERENCIA:	Recurso de reposición en contra de auto que admitió Demanda de restitución de inmueble arrendado.
RADICADO:	632124089001-2022-00018-00
DEMANDANTE:	Luz Marina Rojas Gámez.
DEMANDADO:	Duberney Naranjo Valencia.

Cordial saludo;

JULIO CESAR ALZATE JURADO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.582.170 de Bogotá, DC, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 128.400 del Consejo Superior de la Judicatura y **JUAN DIEGO JURADO ARISTIZABAL**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.094.963.136 de Armenia- Quindío, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 355.573 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderados principal y suplente respectivamente del señor **DUBERNEY NARANJO VALENCIA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 94.288.262 expedida en Sevilla- Valle del Cauca, de forma respetuosa, mediante el presente escrito, nos permitimos presentar **RECURSO DE REPOSICION AL AUTO QUE ADMITIO LA DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, calendado en fecha del dieciocho (18) de marzo del año 2022, notificado por fijación de estado No. 032 del 22 de marzo de 2022, de la demanda presentada por la señora **LUZ MARINA ROJAS GAMEZ** en contra de nuestro prohijado, basado en lo siguiente:

DECRETO 806 DEL AÑO 2020.

El día 04 de junio del año 2020, fue expedido por parte del Ministerio de Justicia y del Derecho, el decreto legislativo 806 del año 2020, el cual, por motivos propios de pandemia, busca la aplicación de la virtualidad en TODOS los juzgados del país, dicho decreto inicialmente tiene una vigencia de dos (02) años, la cual, al momento de la presentación de la demanda por parte de la señora **LUZ MARINA ROJAS GAMEZ** y su mandatario judicial se encontraba vigente, e incluso al momento de la presentación del presente recurso, también se encuentra vigente; ahora bien, dicho decreto realizo cambios sustanciales en presentación de demanda, poder, notificaciones, etc., no obstante, para el presente asunto, se evidencia que la parte demandante, no cumplió con lo determinado en el precitado decreto, lo que

debió ser motivo de inadmisión de la demanda que nos ocupa, empero, tal como se evidencia, el juzgado admitió la demanda, en tal sentido, lo que se considera por estos apoderado fue incumplido por la parte actora y que debió ser objeto de estudio de admisión por parte del juzgador en el caso concreto, es lo siguiente:

1. Poder conferido por la demandante a su mandatario judicial.

El decreto legislativo 806 del año 2020, determino en su artículo 5, de forma expresa, lo siguiente:

“En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.”

Conforme a lo anterior, y desprendiéndose de la notificación de la demanda, anexos y auto que admite la demanda, realizada por el apoderado de la parte demandante a mi prohijado el día 25 de abril del año 2022, notificación de la cual se debe manifestar, fue realizada en los términos del decreto 806 del año 2020, se evidencia que el poder conferido al abogado **LUIS ALFONSO RAMIREZ HINCAPIE**, no cumple con los requisitos determinados y de obligatorio cumplimiento del decreto 806 del año 2020.

CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Por otro lado, no queda claro para estos apoderados las causales de terminación de contrato de arrendamiento que aduce la demandante a efectos de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Respecto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento, existen unas de índole legal, las cuales se encuentran previstas en el artículo 2008 del Código Civil y son las siguientes:

1. Por la destrucción de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresaran.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

Ahora bien, también en los contratos de arrendamiento, existen unas obligaciones que le corresponden a cada una de las partes, las cuales se encuentran taxativamente estipuladas en dicho contrato, y que eventualmente pueden ser causales para terminación de contrato de arrendamiento, no obstante, lo que se evidencia de la demanda presentada

por la demandante, es una serie de hechos que consideramos son bastante ajenos a las obligaciones previstas en el contrato de arrendamiento, y que debieron ser objeto del estudio de admisión de la presente demanda, lo anterior, toda vez que las causales de terminación se encuentran, como se dijo anteriormente o determinadas en la norma, o estipuladas en el contrato de arrendamiento.

En ese sentido, se indica por la parte demandante como causales de terminación del contrato de arrendamiento, las siguientes:

1. (Se encuentra en el hecho sexto de la demanda presentada).
“El inquilino ha tomado sin autorización el agua de la finca de la arrendadora, que se encuentra en un estanque para peces cultivados por ella, lo cual ocasiono la muerte, por falta de oxígeno, de medio centenar de tilapias y cachamas que el cultiva.”

Respecto a esta “causal” de terminación de contrato de arrendamiento, no evidenciamos con esto que se indica, que obligación legal o contractual se esta incumpliendo, ahora bien, si la demandante considera que se le causo un perjuicio con lo que afirma por nuestro prohijado, afirmación que desde ya debemos decir, es infundada, deberá acudir a otro tipo de proceso y no al proceso de restitución de inmueble arrendado, que tiene causales específicas, y esta que se aduce, no se encuentra ni en la norma ni en el contrato.

2. (Se encuentra en el hecho séptimo de la demanda presentada).
“El señor Naranjo Valencia también ha utilizado indebidamente las instalaciones propias de la arrendadora como bodega para la guarda de insumos, herramientas y un motocultor, sin solicitar ni recibir autorización de la arrendadora, pese a haberse comprometido el arrendatario a construir su propio deposito. Lo cual ha traído inconvenientes entre las partes y generado su comparecencia ante autoridad policiva”.

La parte demandante, también aduce lo anterior, como causal de terminación de contrato de arrendamiento, no obstante a ello, de nuevo, no evidenciamos que obligación legal o contractual se esta incumpliendo por parte de nuestro prohijado, lo que aquí se narra no es del resorte del proceso de restitución de inmueble arrendado, sino de otro tipo de proceso, incluso, ratificando esto la demandante, que acudió ante el comisario de familia a conciliar esta situación, ya que es una situación ajena al contrato de arrendamiento, que no debe ser tenida como causal de terminación.

3. (Se encuentra en el hecho octavo de la demanda).

“El inquilino ha hecho uso del servicio de energía de la arrendadora, a pesar de haberse comprometido a instalar su propio contador, sin pagar suma alguna por ese concepto.”

Estos apoderados no avizoramos ningún incumplimiento legal o contractual de lo que aquí se aduce por la parte demandante, lo que evidenciamos es una narrativa de una situación presentada que en nada tiene que ver con el contrato de arrendamiento, en ese sentido, no encontramos esto como causal de terminación de contrato de arrendamiento, y nuevamente manifestamos que este hecho que se aduce como causal de terminación, es del resorte de un proceso distinto al de restitución de inmueble arrendado.

4. (Se encuentra en el hecho noveno de la demanda).

Respecto a esto, es la única causal que da claridad en la demanda a efectos de que estos apoderados ejerzan el derecho de defensa y contradicción, es por ello, que respecto de la causal del pago incompleto de los canones de arrendamiento, nos pronunciaremos en el momento procesal oportuno, el cual es la contestación de la demanda, no obstante, si creemos necesario que el juez inadmita, a efectos de que haya mayor claridad en la demanda, y con ello, se garantice para nuestro prohijado, el debido proceso, aunado al derecho de defensa y contradicción.

Consideramos en definitiva que se cercena el debido proceso admitiendo una demanda, que tiene unas causales abstractas, no previstas en la ley ni estipuladas en el contrato de arrendamiento, porque ello, pone en desmedro el derecho de defensa y contradicción de nuestro cliente, el cual deberá defenderse de unas causales abstractas y ajenas al proceso que nos ocupa.

Ahora bien, el juez a través de la inadmisión lo que realiza es un estudio formal de la demanda, demanda que si bien es cierto, tiene unos requisitos generales previstos en el artículo 82 del C.G.P y el decreto 806 del año 2020, también tiene unos requisitos específicos (Artículo 384 del C.G.P), no es menos cierto que debe ser totalmente clara en las pretensiones a efectos de garantizar el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción.

Por último, se hace la claridad que nos encontramos en tiempo para la presentación de este recurso de reposición, lo anterior, toda vez que, la notificación fue realizada por la parte demandante el día 25 de abril del año 2022, vía correo electrónico, conforme al decreto 806 del año 2020, se entiende notificado a los 02 días después del envío de la notificación, en ese sentido, el día 25 de abril del año 2022 fue el día lunes, los 02 días para entenderse como notificado son el martes 26 de abril y miércoles 27 de abril, y a partir del 28 de abril iniciaría el termino para contestar o proponer este recurso, cumpliéndose los tres días del recurso de reposición, el día de hoy, 02 de mayo del año 2022.

Conforme a lo anterior, se solicita de forma respetuosa al juez.

1. Se inadmita la demanda de restitución de inmueble arrendado a efectos de ser subsanada dicha demanda en los términos mencionados en este escrito.

Se anexa poder para actuar.

NOTIFICACIONES:

Apoderados demandado:

Calle 20 No. 12-22, Armenia- Quindío. Cel: 3104591664-3145350401.
E-mail: jucal838@yahoo.es- abogadojuandiegojurado@gmail.com

Del demandado y demandante ya obra en la demanda presentada.

Lo anterior para los fines pertinentes.



JULIO CESAR ALZATE JURADO.
C.C 79.582.170 de Bogotá, DC.
T.P. 128.400 del C.S.J.
Abogado principal.



JUAN DIEGO JURADO ARISTIZABAL
C.C. 1.094.963.136 de Armenia, Q.
T.P. 355.573 Del Consejo Superior de la Judicatura.
Abogado suplente.



LEGALMENTE

SUS ABOGADOS DE CONFIANZA

Señores (as).

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL.

Córdoba- Quindío.

E.S.D.

Referencia: **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE.**

Cordial saludo;

DUBERNEY NARANJO VALENCIA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 94.288.262 expedida en Sevilla- Valle del Cauca, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a los abogados **JULIO CESAR ALZATE JURADO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.582.170 de Bogotá, DC, portador de la Tarjeta Profesional No. 128.400 del Consejo Superior de la Judicatura quien tiene el correo electrónico registrado en el SIRNA jucal838@yahoo.es actuando como abogado principal y **JUAN DIEGO JURADO ARISTIZABAL**, identificado con cédula de ciudadanía N°.1.094.963.136 de Armenia, Quindío, con Tarjeta Profesional 355.573 del Consejo Superior de la Judicatura, quien tiene el correo electrónico registrado en el SIRNA abogadojuandiegojurado@gmail.com actuando como abogado suplente, para que ejerza mi defensa en el proceso de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, con radicado **2022-00018-00**.

Mi apoderado queda facultado para todos los efectos definidos en el artículo 77 del Código General del Proceso, y en especial para **presentar recurso de reposición al auto que admite la demanda**, conciliar judicial o extrajudicialmente, recibir, transigir, desistir, sustituir, oponerse a la imposición de citaciones y reasumir este poder, notificarse, interponer toda clase de recursos e incidentes, presentar derechos de petición y acciones de tutela, tachar documentos, presentar objeciones, iniciar y llevar a su término a que hubiere lugar con todas las facultades conferidas para el poder inicial, y en fin, realizar todo lo que esté conforme a derecho y consideren necesario para la debida representación de los intereses encomendados, sin que pueda decirse en momento alguno que actúa sin poder suficiente.

Respetuosamente me permitó solicitarle, se sirva reconocerle personería a mi apoderado para los efectos descritos en el presente memorial.

De conformidad con lo anterior firmo y autentico el presente memorial ante la autoridad competente.

CALLE 20 NUMERO 12-22, ARMENIA- QUINDIO.

CELULAR: 3145350401. E-MAIL: ABOGADOJUANDIEGOJURADO@GMAIL.COM



Atentamente,

DUBERNEY NARANJO VALENCIA

CC. No. 94.288.262 expedida en Sevilla- V.d.C.

Acepto,

JULIO CESAR ALZATE JURADO.

C.C. 79.582.170 de Bogotá, D.C.

T.P. 128.400 del C. S. J.

JUAN DIEGO JURADO ARISTIZABAL.

C.C. 1.094.963.136 de Armenia, Quindío.

T.P. 355.573 del C.S.J.

BOGOTÁ - QUINDÍO
ARMENIA - QUINDÍO
CALLE 20 NÚMERO 12-22
ARMENIA - QUINDÍO

CALLE 20 NUMERO 12-22, ARMENIA- QUINDIO.

CELULAR: 3145350401. E-MAIL: ABOGADOJUANDIEGOJURADO@GMAIL.COM



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10183586

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintiocho (28) de abril de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Armenia, compareció: DUBERNEY NARANJO VALENCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 94288262 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



xvzx2o01x4ld
28/04/2022 - 15:14:40



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente, en el que aparecen como partes DUBERNEY NARANJO VALENCIA .



JAVIER OCAMPO CANO



Notario Primero (1) del Círculo de Armenia, Departamento de Quindío

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: xvzx2o01x4ld

Acta 1