




Responder  Eliminar  No deseado  Bloquear 

Excepción previa Proceso 2020-00734

CA

Cesar Alvarado <cealco10@gmail.com>

Lun 6/12/2021 4:48 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Funza; Secretaria Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca



EXCEPCION PREVIA.docx

16 KB

**Señora**

MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

E. S. D.

REFERENCIA: EXCEPCION PREVIA A LA DEMANDA EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (Acción del Arrendatario).

PROCESO: **2020-00734**

DEMANDANTE: ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

DEMANDADO: ORLANDO CABEZA PEÑARANDA.

CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá e identificado con la C.C. No 79.448.744 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No 136.373 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de **Apoderado** del señor **ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., e identificado con la C.C. No 79.268.988 expedida en Bogotá

Señora
MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
E. S. D.

REFERENCIA: PRESENTACIÓN DE EXCEPCION PREVIA.

PROCESO: 2020-00734

DEMANDANTE: ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

DEMANDADO: ORLANDO CABEZA PEÑARANDA

CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá e identificado con la C.C. No 79.448.744 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No 136.373 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de **Apoderado** del señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con la C.C. No 79.268.988 expedida en Bogotá D.C., quien actúa dentro del **proceso No. 2020-00734** como **demandado** por medio del presente escrito respetuosamente propongo a su despacho la siguiente excepción previa conforme a lo reglado por el Artículo 100 del Código General del proceso

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

Fundamento la proposición de esta excepción, en el Incumplimiento de la obligación contenida en el numeral 4 del ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO conforme a lo avalado por el ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA.

De acuerdo con el texto de la demanda, la parte activa del presente proceso, buscó reducir la visión del Despacho encuadrando la Litis en la renuencia del señor Cabeza Peñaranda a recibir su propio inmueble; por supuesto para esto omitió hacer mención sobre el estado en el que pretende entregar el bien y de los múltiples esfuerzos realizados por el extremo pasivo para llegar a un acuerdo sobre la debida indemnización por todos los perjuicios ocasionados donde además se incluye una solicitud de audiencia de conciliación ante la Superintendencia de Sociedades.

El indebido accionar del extremo activo buscaba evadir la obligación de cumplir con las obligaciones impuestas por el numeral 4 del ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO del Código General del Proceso, conforme a lo avalado por el ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA, del Código General del Proceso, pues buscó oscurecer el hecho de que el actual proceso trata sobre el incumplimiento del pago de obligaciones que nacieron del contrato de arrendamiento.

Así pues, conforme al artículo 385 del Código General del Proceso *“Lo dispuesto en el artículo precedente (...)*

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada.”, luego entonces, es menester citar lo dispuesto en el artículo 384, en su numeral 4°, a saber:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.” (Negrilla fuera de texto)

Así las cosas, la obligación del arrendatario de presentar los recibos de pago de los tres últimos periodos de arriendo, como la de consignar oportunamente a órdenes del juzgado los cánones que se causen dentro del proceso, se constituyen en un requisito formal impuesto por la ley, el cual debió y debe cumplir el Demandante al momento de presentar su demanda.

Teniendo en cuenta que a la fecha de la presentación de la demanda, conforme a lo expuesto ampliamente en este escrito de contestación de la demanda, el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) **continúa vigente**, NO SE HA DADO POR TERMINADO, y poniendo de presente que no ha existido terminación del contrato de arrendamiento, toda vez que la entrega no se ha hecho de la forma en la que lo ordena la ley en los ARTÍCULO 1606. OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA y ARTÍCULO 2005. RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO del Código Civil. Razón por la cual las obligaciones contractuales de la empresa Terpel S.A. en condición de ARRENDATARIO, continúan vigentes, incluida la obligación del pago del canon de arrendamiento; EL ARRENDATARIO estaba en la obligación de presentar los recibos de pago del arriendo de los meses de septiembre de 2020, octubre de 2020 y noviembre de 2020, ya que los últimos tres periodos de vigencia

del contrato antes de la fecha de presentación de la demanda, son los meses de agosto, septiembre y octubre de dos mil veinte (2020), y conforme al acápite de pruebas del escrito de demanda, NO se evidencia que el demandante hubiera adjuntado los recibos de pago de los meses mencionados (de agosto, septiembre y octubre de 2020), es decir que **no cumplió** con su obligación legal contenida en el Numeral 4º del artículo 384 del Código General del proceso.

Con base en lo anterior, respetuosamente solicito que el Despacho ordene al Arrendatario y Demandante, el cumplimiento a la obligación, contenida en el artículo 384 del Código General del Proceso, que en virtud de lo establecido en el Artículo 385 del código General del Proceso, *“También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada”*. Como es la situación sub iudice que nos ocupa.

De la Señora Juez,

CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES

C.C. No. 79.448.744 de Bogotá.

T.P. No. 136.373 del Consejo Superior de la Judicatura.