

Jerusalén, agosto 22 de 2022

Doctor  
AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Jerusalén – Cundinamarca.

Referencia: Demanda de Restitución de Inmueble Arrendado.  
Radicación: No. 253684089001 2022 00020 00  
Proceso: Verbal - Declarativo.  
Demandante: DOLY AMPARO ROMERO ESCOBAR.  
Demandando: AVELINO VALLEJO.

DOLY AMPARO ROMERO ESCOBAR mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.568.386 de Girardot, con domicilio y residencia de la carrera 7 No. 2-67 en Jerusalén – Cundinamarca, en calidad de ARRENDADORA, y poseedora material, con ánimo de señor y dueño, del inmueble arrendado motivo de este proceso, procedo a descorrer el traslado de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por lo dispuesto en el auto del 17 de agosto de 2022.

PRIMERA EXCEPCION  
FALTA DE LEGITIMACIÓN EN CAUSA POR ACTIVA DEL ARRENDADOR

Sintetiza el demandado la excepción, afirmando; “La demandante no es legitimada para celebrar contrato de arrendamiento ni de ninguna otra índole, frente a un predio respecto del cual no es poseedora ni mucho menos propietaria cuya actuación esta revestida de mala fe (...).”

Si estoy legitimada como poseedora, con el ánimo de señora y dueña, de buena fe, desde el año 2009, para arrendar la finca LUSITANIA, con la complacencia

189  
y consentimiento, en vida, de mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, y el motivo, de mi posesión, fue por el abandono total que hizo mi excompañero permanente muchos años antes

de 2009 de la finca LUSITANIA, por problemas de orden público, como es de conocimiento público, en el municipio de Jerusalén y las autoridades de la época, por comunicación escrita de mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR al alcalde HERNAN LUNA BARRAGAN.

Sea la oportunidad, por el desarrollo de la diligencia, para citar la observación, del señor Juez en la inspección judicial del 18 de agosto de 2022, cuando recordó que JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR asistió al juzgado en varias ocasiones con la suscrita, entonces, no era tan ajena a él, como trata de hacerle ver, el demandado y su abogada, sobre mi relación con JUAN MANUEL

LUNA ESCOBAR, y NO entiendo, porque el demandado me atribuye supuesta falta de legitimación, y, que, me aproveche del fallecimiento para otorgarme calidades de poseedora, lo único cierto es que me busco para que le arrendara la vivienda.

El contrato de arriendo lo firma el señor AVELINO VALLEJO, el 30 de abril de 2021, es decir, nueve (9) meses y veinticuatro (24) días, después del fallecimiento de JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, que sucedió el 6 de junio de 2020, pues antes tenía el predio y la casa en mención en arriendo a la señora FANNY FONSECA RODRIGUEZ desde el 31 de octubre de 2020, y mucho tiempo atrás al señor NESTOR ALBERTO ARDILA OLAYA, identificado con cédula No. 79.570.662 y antes otras personas.

El señor AVELINO VALLEJO, firma el contrato de arriendo el 30 de abril del 2021 (1495, 1973 C. C.), y al mes comenzó, con disculpas para el pago pidiendo un plazo, y el 11 de agosto del 2021, me traslade al predio que le tengo en arriendo, por quejas, de que el señor AVELINO VALLEJO, estaba talando árboles, quemando la madera y haciendo pilas de carbón, como no suspendió la quema y la hechura del carbón, al otro día 12 de agosto de 2021, fui con la policía, la cual lo amonesto, y le informo sobre el delito que estaba cometiendo, y en la demanda que reposa, en el juzgado adjunte, un CD con la grabación del proceder en contra de la ley ambiental del señor AVELINO VALLEJO, con la presencia de la Policía Nacional.

En la inspección judicial citada antes, el señor Juez, observo, que trato el tema con la policía local, haciéndole ver las implicaciones del asunto, pero debo informar, que la INSPECCION DE POLICIA DE JERUSALÉN

practico inspección ocular al predio, y, en comunicación, me hace saber, que traslado la queja a la Corporación Autónoma Regional –CAR-, y así mismo, que radico denuncia en la FISCALIA GENERAL LA NACION.

El tema ambiental sea a presentado en dos ocasiones, y en compañía de la suscrita, se practicó por parte de la Corporación Autónoma Regional – CAR- Regional alto Magdalena, visita al predio de la finca LUSITANIA, recogiendo las pruebas una funcionaria, para el informe técnico, con conocimiento del infractor, investigación que cuando termine, la CAR, pasa el informe a la FISCALIA GENERAL DE LA NACION para las diligencias a que haya lugar.

Con razón en la observación hecha en la inspección judicial, acudí a la Fiscalía General de la Nación para averiguar por la denuncia penal instaurada por la Inspección de Policía de Jerusalén, por mi queja, sobre el delito ambiental, y me preguntaron, si había puesto en conocimiento de alguna autoridad el ilícito ambiental, y le informe que sí, y también me pregunto, que, ante que autoridades, porque el funcionario que me atendió, me advirtió, que toda persona que tenga conocimiento, de un delito, está obligada a denunciar, sea un particular o un servidor público, porque la prueba de la grabación del CD, era evidente y comprometedor, y no se podía ignorar, pero que por la investigación se conocerían los resultados, claro que me informaron sobre los

adelantos, y que podía acudir cuantas veces lo creyera necesario, o cuando me requirieran como víctima.

Entonces, a mi entender, no porque la Fiscalía me haya insinuado siquiera, tengo autoridad moral y legal para arrendar el predio y la casa de habitación al cualquier persona, y en este caso, que nos ocupa, al señor AVELINO VALLEJO, el predio que le arrende y que forma parte de la finca LUSITANIA, y también, porque, he arrendado la finca, durante muchos años, a personas domiciliadas y residentes en Jerusalén, por citar algunas, a LUIS

EDGAR ROMERO SANABRIA, ROSA GALINDO, arriendos que se hicieron con la complacencia y consentimiento en vida de mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, por el total abandono que él hizo de la finca, por los motivos citados antes, además, la ley colombiana no me prohíbe arrendar el predio.

Supongo, que el comentario en la excepción, es de inspiración de la señora LUZ STELLA LUNA ESCOBAR, por el parentesco con mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, y no, un relato del

demandado, que ha incumplido con el contrato de arriendo, lo que ocurre es que la señora LUZ STELLA aparece en la finca el día 14 de agosto de 2021, es decir, un (1) año, dos (2) meses y ocho (8) días después del fallecimiento el 6 de junio de 2020 de JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR.

He recibido queja del arrendatario de otro sector de la finca, que lo han llamado para intimidarlo, una persona que no conoce, atribuyéndose facultades de propietaria, haciéndole manifestaciones impropias y dándole plazos para que abandone el predio, para hacerle sentir miedo o temor, como si no existieran reglas para los reclamos, que se quieran hacer a otra persona, pero guardando el debido proceso, ¿porque si tienen reparos, me los deben hacer a mí?

El demandado fue a mi casa a pedirme que le arrendara, y además, delante del señor JORGE ENRIQUE TRIANA ROMERO, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.063.301, como testigo, firmo el contrato en dos textos, recibió uno como copia del contrato de arriendo con la hoja de inventarios, y no tuvo reparos de ninguna clase. El señor AVELINO VALLEJO en la inspección judicial, menciona al señor JORGE ENRIQUE TRIANA ROMERO.

Realmente, la poseedora con ánimo de señora y dueña del predio arrendado con la casa de habitación, soy yo, Y, no reconozco como propietarios a otras personas.

La persona que figura como propietario, en el certificado especial de pertenencia expedido por la oficina de registro de instrumentos Públicos, es

mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, que abandono en vida la finca LUSITANIA, y con su consentimiento y complacencia, tome posesión real y material, publica, sin violencia, sin clandestinidad, y he arrendado la finca hasta la fecha.

Por los razonamientos expuestos niego la supuesta falta de legitimación en la causa activa del arrendador, en la pretensión invocada, y solicito declarar NO probada la excepción propuesta.

SEGUNDA EXCEPCION  
INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR  
DESCONOCIMIENTO DEL MSMO POR PARTE DEL DEMANDADO.

Para ingresar a la finca LUSITANIA, no necesite de permiso ni de argucias, ni de aprovecharme de la muerte de mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR.

De la finca Lusitania, tome posesión en vida de él, con su complacencia y consentimiento, porque él abandono el predio antes del 2009, por motivos de orden público, y no se opuso nunca, a que tomara posesión de la finca LUSITANIA, y dispusiera de ella, como a bien tuviera y quisiera, y es así, que desde año 2009 la he arrendado, como lo mencione antes.

Tampoco necesite para tomar posesión de la finca la autorización de supuestos herederos, porque como lo dije antes, tome posesión real y material de la finca, en vida de mi excompañero permanente JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, sin que él se opusiera.

Cuál autorización de herederos, que no conocí, y nunca los he visto en la finca Lusitania, ni en el municipio de Jerusalén, durante mi convivencia con JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, que iniciamos desde el año 2008. Lo que sé, es que, por comentarios de JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR los hijos se fueron de Colombia hace muchos años, y a hoy creo que son como 14 años, - y tampoco vinieron al entierro.-

El señor JUAN MIGUEL LUNA JIMENEZ y la señora MARIA PAULA LUNA JIMENEZ, NO son propietarios de la finca LUSITANIA, que tengo en posesión real, material, publica, pacífica, e ininterrumpida, determinada e identificada, en la hijuela, que adjudico la finca LUSITANIA a JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, aprobada por la sentencia del 29 de marzo de

1995 del juzgado Doce de Familia de Bogotá, corregida por auto el auto del 9 de febrero de 2006, en la sucesión de EDUARDO LUNA BARRAGAN. Omite el demandado adjuntar la sentencia.

No reconozco a JUAN MIGUEL LUNA JIMENEZ y la señora MARIA PAULA LUNA JIMENEZ, como propietarios de la finca LUSITANIA, que tengo en posesión real, material, publica, pacífica, e ininterrumpida, por los motivos expuestos en este memorial, y además, no tienen un título expedido por autoridad notarial, y menos, un reconocimiento judicial que los acredite como tal, con base en la sentencia del 29 de marzo de 1995 del

juzgado Doce de Familia de Bogotá, inscrita en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 307-3538 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Todas estas consideraciones las encuentro oportunas, con razón, a como se presentó la inspección judicial, por los desatinados comentarios de la abogada hacia la suscrita, porque, si ella tiene algo personal en mi contra, lo procedente es que me denuncie ante la autoridad competente, lo incorrecto es omitir la denuncia cuando se conoce algún ilícito, por parte un particular o un servidor público, porque, con base en los decires de la abogada y el aporte de documentos, que no corresponden, un servidor público puede emitir decisiones erróneas, por documentos dudosos como la sentencia del 29 de marzo de 1993, que cita en la escritura 0676 que anexa como prueba.

Lo cierto es, que el señor AVELINO VALLEJO firmo un contrato de arrendamiento, que lo permite el artículo 1973 del código civil, y él adquirió un compromiso con el contrato de arriendo, y lo ha, incumplido, violando las obligaciones que como arrendatario le impone el artículo 1996 del código civil, y el mismo contrato.

Por los razonamientos expuestos no comparto, la supuesta inexistencia del contrato de arrendamiento, por desconocimiento del mismo por el demandado y la pretensión invocada, y solicito declarar NO probada la excepción propuesta.

TERCERA EXCEPCION  
INEXISTENCIA DEL ACTO CONTRACTUAL POR NO TENER LA  
ARRENDADORA LA CALIDAD PARA HACERLO

Un contrato es una acción por la cual una persona se obliga con otra hacer o no hacer algo (artículo 1495 código civil), en este caso, el arrendatario siendo una persona capaz, se obligó a cumplir voluntariamente, y a la firma del convenio de arrendamiento, no hizo advertencias sobre limitaciones o incapacidad para contratar, o desconocimiento del contrato, y a la vez, la suscrita como arrendadora y poseedora, estoy en capacidad de arrendar, porque reúno los requisitos, que exige el artículo 1502 del código civil, y no tengo limitaciones legales ni personales, y he cumplido con las obligaciones que me ordena el artículo 1982 del código civil.

La ley colombiana no prohíbe a las personas que tenemos bienes en posesión real y material desde hace varios años, arrendarlos. No tiene fundamento esta excepción.

Pregunto?

¿Tiene la capacidad el arrendatario para hacer las lucubraciones y suposiciones en las excepciones formuladas?

Por los razonamientos expuestos, no acepto la inexistencia de acto contractual por no tener la arrendadora la calidad de hacerlo, entonces no comparto la pretensión invocada, y solicito declarar NO probada la excepción propuesta.

CUARTA EXCEPCION  
TEMERIDAD Y MALA FE

Se refiere el demandado a lo preceptuado en el artículo 79, numeral 1 del código general del proceso.

El señor AVELINO VALLEJO, suscribió y firmo un contrato de arriendo con la suscrita, que permite el artículo 1973 del código civil, porque es una persona capaz, y no está impedido por lo dispuesto en el artículo 1504 del código civil, o mejor no es incapaz como persona natural.

No le prometí al demandado que “-creando”- un contrato de arrendamiento, no pagaría canon de arriendo, lo que hice, a petición del señor AVELINO VALLEJO, fue suscribir y firmar un contrato de arriendo, para que me pagara un monto mensual, porque la ley no me lo prohíbe, y lo acepto el arrendatario señor AVELINO VALLEJO, y este contrato de arriendo se firmó en presencia del señor JORGE ENRIQUE TRIANA ROMERO, quien fue testigo de cómo sucedió el asunto.

No actuó con temeridad y mala fe, porque demande al señor AVELINO VALLEJO, con fundamento legal, ya que, incumplió con las cláusulas del contrato de arriendo, y en especial, en la de no pagar el canon mensual, y además, violo las normas del medio ambiente al talar, quemar madera y hacer pilas de carbón dentro del predio arrendado, prohibición expresa en el contrato en la cláusula SEXTA, y por esta última ilegal actuación, acompañe a la visita que practico al predio la Corporación Autónoma Regional –CAR-, quien, adelanta la investigación, y la funcionaria advirtió que se le daba traslado a la Fiscalía de la actuación. Además, en la visita

ocular de la policía nacional, pudo ésta, constatar, por medio de sus agentes, el 12 de agosto de 2021, el acto ilícito, y fue advertido y amonestado el señor AVELINO VALLEJO, por la policía nacional, como consta en el CD que adjunte a esta demanda.

De otra parte en la inspección ocular de la INSPECCION DE POLICIA DE JERUSALÉN, el funcionario le advirtió de que había hecho un procedimiento contrario a la ley ambiental, porque éste, inspecciono el lugar constatando que se había hecho carbón con la tala de árboles y por eso traslado el asunto a la Fiscalía, para lo que corresponde.

En cuanto a las mejoras están prohibidas en el contrato de arriendo, y este es ley para las partes, y no quiere decir, que si las hace, no están prohibidas, y que, si el fallo, es desfavorable para el demandado, quedan de la arrendadora, por la advertencia en la cláusula, y que entonces, siga sembrando y cultivando, para continuar violando el contrato.

El arrendatario, señor AVELINO VALLEJO, para ocultar o tapar el posible delito ambiental, que cometió, como la tala de árboles, la quema de la madera y la hechura de las pilas de carbón, hizo plantaciones de yuca y otras plantas, para borrar la prueba de los vestigios o huellas, pero no le fue posible, porque en la inspección judicial mostré los residuos de carbón quemado, que quedan

en el predio, que por supuesto, es muy notorio, a pesar, que del 11 de agosto de 2021, cuando sucedió la tala de árboles, la armazón de las pilas de madera

para quemar la madera cortada y producir carbón, al día 18 de agosto de 2022, fecha de la inspección judicial, transcurrió un (1) año y siete (7) días.

La CAR en la vista constato la tala de árboles, la quema de madera y la hechura de carbón por los vestigios o huellas, que encontró en el predio.

La Inspección de Policía de Jerusalén pudo verificar la tala de árboles, la quema de madera y los residuos de carbón, en los sitios donde se armaron las pilas de madera para hacer el carbón, porque la diligencia de la Inspección de Policía de Jerusalén, consistía en darse cuenta y verificar la perturbación ambiental.

Como en la cláusula NOVENA del contrato de arriendo, se acordó que puedo exigir el retiro de la mejoras, exijo el retiro desde ahora de todas las mejoras.

Tampoco se me puede prohibir la visita al predio, porque en la cláusula Decima primera se pactó.

Respecto a los delitos de fraude procesal, de falsedad y la sustracción de documentos, que dice, la abogada del señor Avelino Vallejo, que me encuentro incurso, le reprocho esta afirmación, por lo tanto, le solicito por conducto de su despacho, que me informe ante que Fiscalía Seccional o local de la Fiscalía General de la Nación, presento denuncia penal contra la suscrita, por los delitos en mención, para comparecer e iniciar mi defensa y probar mi inocencia.

El fraude procesal, dice el artículo 454 del código penal, que se configura, cuando, el que, por cualquier medio fraudulento, induzca en error a servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión, ....

Se tendría que investigar, si existe la posibilidad, que alguno de los documentos que presenta la parte demandada, reúne estos requisitos de fraude procesal, por ejemplo, la escritura y el certificado de tradición.

Lo mismo, cuando se refiere el demandado a falsedad. Cuál falsedad?

Sera falsedad ideológica, de documentos con origen en un servidor público?

Será falsedad material en documento público, para que sirva de prueba?  
Por ejemplo una partición material?

Obtención de documento público falso, que pueda servir de prueba induciendo a un servidor público, para consignar una manifestación falsa?  
Por ejemplo el contenido en un título que no es cierto.

Siendo JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR, mi compañero permanente desde el año 2008 hasta su fallecimiento el 6 de junio de 2020, con el cual compartí techo, lecho, desarrollando una comunidad de vida permanente, firme, constante y estable, con una cohabitación de pareja con relaciones

sexuales, con ayuda y socorro mutuos; ¿Cómo explica, el demandado que sustraje documentos?

Por los razonamientos expuestos, como no hay temeridad y mala fe de mi parte, se debe negar la pretensión invocada, y solicito declarar NO probada la excepción propuesta.

#### PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE

Solicito se tengan y se decreten:

#### INTERROGATORIO

Solicito ordenar interrogatorio al demandado AVELINO VALLEJO, para que declare sobre el asunto de la demanda y el incumplimiento de sus obligaciones como arrendatario, y las imputaciones que me hace en las excepciones que titula de mérito, se puede citar a la dirección suministrada en la demanda o en la aportada por la parte demandada.

#### TESTIMONIOS

Citar al señor JORGE ENRIQUE TRIANA ROMERO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.301 de Jerusalén con residencia laboral en la finca La Morrocota, vereda Armenia de Tocaima, teléfono 3108182018, quien fue

testigo de la firma del contrato, para que declare lo que le conste sobre el contrato de arrendamiento motivo de este proceso.

Citar a la señora FANNY FONSECA RODRIGUEZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.565.996 de Girardot, no tiene correo y JUAN CARLOS QUIJANO CRUZ identificado con la cédula de ciudadanía No 80.356.316 Tocaima, no tiene correo, residentes y domiciliados en la vereda de San José del Municipio de Jerusalén, para que declaren si han tenido en arriendo el predio y casa de habitación motivo de esta demanda. Para que comparezcan se puede notificar por mi conducto.

DOCUMENTALES

De acuerdo a la escritura No, 0676 del 4 de mayo de 2021 de la notaria Cuarta de Bogotá, inscrita en la anotación No. 10 del F.M.I. 307-3538, citada en el segundo inciso del párrafo de pruebas de la contestación de la demanda y excepciones, que anexa, con todo respeto, le solicito que le ordene al demandado aportar la sentencia del 29 de marzo de 1993 del juzgado 12 de familia de Bogotá, anotada en las hojas número 6, 10, 13 de la misma, para saber cuál el contenido de la providencia y cuál es el objeto de anexar la escritura citada.

En el parágrafo de pruebas en el inciso tercero cita el certificado de tradición del folio de matrícula 307-3538 de la finca LUSITANIA inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, que anexa. No entiendo, cual es objeto de este documento, pero como no dice, para qué es la prueba, cordialmente, le solicito ordenar al demando que aporte la sentencia del 29 de marzo de 1995, del juzgado 12 de Familia de Bogotá, que figura en la anotación No. 5 de del certificado de tradición, para constatar su contenido, porque creo, que es de mucha utilidad para verificar la determinación e identidad del predio, porque

analizo que existen documentos encontrados, y de ser así procederé conforme me corresponde ante la ley.

Le solicito al juzgado respetuosamente, pedirle al demandado copia de la sentencia del 29 de marzo del 1995 del juzgado Doce de Familia de Bogotá, expedida por la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Girardot y autenticada por esta institución, si no la aporta el demandado, solicitarla el juzgado, a la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Girardot, para constatar la determinación del predio, ya que esa institución es la guarda de la fe pública.

Le solicito con respeto, que le ordene al demandado que aporte un documento que pruebe, realmente, quien es el propietario del predio que le arrende y que tengo en posesión real y material, prueba de ello, el contrato de arriendo motivo del proceso. No es correcto que el arrendatario, desee enfrentar un proceso con pruebas y documentos que no corresponden a la realidad del predio, como es su determinación, singularidad e identidad.

PETICION

Como está probado que incumplió el arrendatario con los cánones de pagar el arriendo oportunamente, y con otras cláusulas del contrato, que son de conocimiento de juzgado, solicito con todo respeto, ordenar la restitución del inmueble, y también con el argumento en derecho de los artículos del código civil citados.

Cordialmente,

Doly A. Romero E  
DOLY AMPARO ROMERO ESCOBAR  
C. C. No. 39.568.386 de GIRARDOT  
Correo Electrónico: maroes14@hotmail.com

Envió demanda de restitución de inmueble arrendado, demandante DOLY AMPARO ROMERO demandado AVELINO VALLEJO

MARISOL ROMERO <maroes14@hotmail.com>

Lun 22/08/2022 4:47 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Jerusalen <jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co>

República de Colombia	
Rama Judicial del Poder Público	
Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca	
CORRESPONDENCIA	
Recibido hoy:	22 AGO 2022
hora:	4:47 PM
Quien Recibe:	
Observaciones:	(13) Se recibe al correo electrónico