

**LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS
ABOGADOS ESPECIALIZADOS**

Señora

JUEZ CUARTA (4) CIVIL MUNICIPAL DE GIRARDOT

E. S. D.

REF. RESTITUCION DE INMUEBLE – ENTREGA DE PARTE DEL ARRENDATARIO AL ARRENDADOR DE CORPORACION MI IPS TOLIMA contra BLANCA CECILIA REYES MURCIA. RAD. 25307400300420200043800

LUIS JORGE P. SANCHEZ GARCIA, mayor y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la C.C. No. 12.135.643 de Neiva y T.P. No. 54.287 del C.S.J., con dirección electrónica luisjorgesg@hotmail.com, en mi calidad de apoderado de la demandada **BLANCA CECILIA REYES MURCIA**, me permito formular Excepciones previas en los siguientes términos:

EXCEPCIONES PREVIAS

FALTA DE COMPETENCIA

Teniendo en cuenta que el valor del canon de arrendamiento se pacto en la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS (\$9'000.000.00), y que el término pactado en el contrato, fue de cinco (5) años, es decir sesenta (60) meses, es claro que la cuantía asciende a la suma de **QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$540.000.000.00)**, valor que supera los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales establecidos en el artículo 25 y numeral 6° del Artículo 26 del Código General del Proceso para determinar la cuantía, así las cosas este despacho carece de competencia.

INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.

El artículo 385 del Código General del Proceso invocado por la parte demandante como fundamento jurídico de la demanda establece literalmente:

“ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamien-

LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS

to, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendadorle reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.” (Resaltados, subrayados y mayúsculas fuera del texto original).

En este orden de ideas, debe remitirse en lo pertinente al artículo 384 del CGP para dársele el trámite correspondiente a la demanda impetrada.

El numeral 4 del artículo 384 expresa:

“...

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

...” (Mayúsculas, resaltados y subrayados míos).

Conforme a lo anterior y tomando en consideración que para ser escuchado como demandado el arrendatario se exige por la ley el acreditar el pago de los cánones de arrendamiento, resulta lógico que para poder accionar como DEMANDANTE en los términos del artículo 385, DEBA ACREDITAR EL PAGO DE LOS CANONES AL MENOS HASTA LA FECHA QUE EL MANIFIESTA QUE SE DIO POR TERMINADO EL CONTRATO, SIN QUE ESTO

**LUIS JORGE SANCHEZ GARCIA Y ASOCIADOS
ABOGADOS ESPECIALIZADOS**

IMPLIQUE QUE EL SUSCRITO ACEPTA VALIDEZ DE LA CAUSAL DE TERMINACION INVOCADA POR EL DEMANDANTE.

En efecto, no puede el despacho acceder a declarar la terminación del contrato y ordenar la entrega al arrendador del inmueble a petición del arrendatario cuando dicho arrendatario NO HA CUMPLIDO CON SUS OBLIGACIONES DEL PAGO DEL CANON.

Para el caso que nos ocupa, la demandante NO APORTA copia ni de las consignaciones a la cuenta de depósitos judiciales, ni tampoco aporta recibos provenientes de mi mandante como arrendadora por cuanto se encuentra en MORA DEL PAGO DE LOS CANONES DESDE FEBRERO DE 2020 RAZON POR LA CUALNO PUEDE SER OIDO HASTA TANTO NO ACREDITE TALES PAGOS NI MUCHO MENOS DAR LUGAR A LA CAUSAL DE TERMINACION DEL CONTRATO POR ELLOS INVOCADA CONSTITUYENDOSE EL APRTAR LOS RECIBOS DE PAGO OLAS CONSIGNACIONES UN REQUISITO DE LA DEMANDA LO CUAL PARA EL CASO QUE NOS OCUPA NO SE CUMPLIO POR PARTE DE LA DEMANDANTE.

Al no aportarse tales recibos provenientes de la ARRENDADORA y/o las consignaciones es claro que no se cumple con los requisitos de la demanda.

De la Señora Juez,



LUIS JORGE P. SANCHEZ GARCIA

C.C. No. 12.135.643 de Neiva

T.P. No. 54.287 del C.S.J.