

Envigado, 17 de JUNIO de 2024

Doctora

GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO

Jueza

Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Envigado

Envigado

PROCESO : Verbal sumario

DEMANDANTES: Herederos de María Luisa Mesa González Y Martha Elena Mesa González.

DEMANDADO: GABRIEL JAIME BARRERA OCHOA y Otro.

RADICADO : 05 266 40 03 002 2023-01457

JUAN CARLOS QUEVEDO LASTRA, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número **71.740.980**, abogado titulado e inscrito, portador de la tarjeta profesional No. **99.938** ante el Consejo Superior de la Judicatura; manifiesto que he recibido poder amplio y suficiente, en concreto para hacer la representación dentro del presente proceso, del señor demandado **GABRIEL JAIME BARRERA OCHOA**, quien es mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Envigado, identificado con cedula de ciudadanía número **98.566.753** de la misma localidad de Envigado. Demanda que fuera presentada por el doctor **HERCTOR HERNAN POSADA DE LA QUINTANA**, en representación de los intereses de **JESSICA, y JHONY ANDRES SANTAMARIA MESA, JUAN CARLOS ARROYAVE MESA** (herederos de la señora **MARIA LUISA MESA GONZALEZ**), **NILTON CESAR y BIBIANA PINZON MESA** (en calidad de herederos de la señora **MARTHA ELENA MESA GONZALEZ**), **MARIA INES VILLA DE ARANGO** todos en calidad de arrendadores; me permito proponer las siguientes:

EXCEPCIONES PREVIAS

Antes de proceder a esbozar las razones que constituyen las excepciones previas, quisiera indicar que en el literal tercero del auto V.572 de admisión de la demanda, estableció la disyuntiva de notificar de manera personal la demanda de conformidad con los artículos 291 y siguientes del Código General del Proceso o también conforme a la ley 2213 de 2022. El día 12 de junio de la presente anualidad, el señor GABRIEL JAIME BARRERA OCHOA, con cédula 98.566.753, se notificó de manera personal al presente proceso. Dentro de los tres días siguientes a dicha notificación por la clase de proceso que se adelanta y dentro del mismo termino para atacar la ejecutoria del auto que admite la demanda, se procede a proponer las excepciones previas que a continuación relacionare.

Establecida como preámbulo en la contestación de la demanda conforme lo señala la ley en su artículo 384 del código general del proceso, se adjuntan al presente proceso copia de los soportes de los pagos de los últimos tres meses de los cánones de arrendamiento, a favor del arrendador. Aspecto que en caso de ser necesario pido al despacho ratificar, en tanto lo digital si fuera necesario llevar los originales o mediante cualquier medio. Lo anterior en referencia al bien arrendado.

Solicito a su despacho que previo al trámite del proceso correspondiente, tener en cuenta los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: El día 5 de diciembre de 2023, de conformidad con las fechas del expediente digital del proceso de la referencia, el doctor HECTOR HERNAN POSADA, obrando como apoderado del demandante, presento demanda en proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, representando los intereses de la señora María Inés Villa y los herederos JESSICA, JHONY ANDRES SANTAMARIA MESA, JUAN CARLOS ARROYAVE MESA, de María Luisa Mesa González y NILTON CESAR Y BIBIANA PINZON MESA, de la señora Martha Elena Mesa González.

La señora MARIA INES VILLA, tenemos claro que es propietaria del bien inmueble y de alguna manera por el paso del tiempo tenemos que es parte contractual, en el contrato de arrendamiento; pero las demás persona mencionadas, no cabe duda que al adjuntar al presente proceso sus respectivos certificados de defunción y de nacimiento, estamos probando la calidad de heredero, pero la calidad de parte contractual NO, dado que no existe un documento donde se le adjudique el derecho

de propiedad o la cesión del contrato. Es por lo anterior que deberían de ser tenidos en cuenta según lo considere el despacho como litisconsortes, pero no como parte, pues no se encuentran legitimados en la causa para ello. El proceso de sucesión, estaría llamado a garantizar la participación de la personas determinadas o indeterminadas a establecer sus derechos de propiedad sobre los bienes, aspecto que no conocemos aquí y que como tal podría llevar a la vulneración de derechos de personas ausentes.

SEGUNDO: El proceso fue instaurado en contra de los señores Gabriel Jaime Barrera Ochoa y el señor JAIME DE JESUS BARRERA RAMIREZ, este último fallecido el día 17 de febrero de 2019, tal como consta en el registro civil de defunción, serial 09537871, de la Notaria Primera del Circulo de Envigado. Aspecto que al parecer desconoce el demandante. *(Se adjunta como prueba No. 7 de los anexos a la demanda).*

TERCERO: La demanda se sustenta en el escrito realizado al arrendatario con el fin de que se diera un incremento en el valor del canon, el cual ofrecía ser de tres millones quinientos mil pesos. (\$ 3.500.000). Lo cual por ausencia de acuerdo se solicita la restitución del bien inmueble, en razón al incumpliendo en los pagos de cánones de arrendamiento, generando mora. También por haberse subarrendado parcialmente el bien.

DECLARACIONES

PRIMERO: Declarar probada la excepción del numeral 3. del artículo 100 de la ley 1564 de 2012, inexistencia del demandante o el demandado, en tanto el señor JAIME DE JESUS BARRERA RAMIREZ, ya no existe por estar fallecido.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción del numeral 6. del artículo 100 de la ley 1564 de 2012, no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar. Es importante repetir que una cosa es la calidad de heredero en la cual se actúa, pero no es suficiente la calidad de parte contractual. Como el numeral pide la prueba de ello, ósea la calidad en que se actúa, yo pregunto dónde está la prueba siquiera del título que hace propietario o propietaria a estas personas del bien arrendado en concreto y relacionado en la demanda, donde está la escritura

donde se da la adjudicación o finalmente donde está el documento que configura la cesión del contrato. Es por ello que se configura esta excepción por la ausencia de legitimación en la causa por lo que el proceso no puede continuar.

TERCERO: Conforme al número 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condene en costas al demandante y al pago correspondiente por agencias en derecho.

PRUEBAS Y ANEXOS

- 4. Poder para actuar.
- 7. Certificado de defunción

DERECHO

Numerales 3 y 6 del artículo 100 de la ley 1564 de 2012.

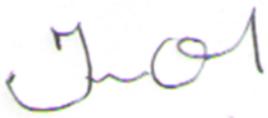
NOTIFICACIONES

Demandantes: Conforme lo indicaron en la demanda.

Demandado: GABRIEL JAIME BARRERA OCHOA, carrera 40 No. 36 Sur – 20 del Municipio de Envigado. Gabrielbarreraochoa@gmail.com

Apoderado demandado: JUAN CARLOS QUEVEDO L, Centro Comercial Oviedo oficina 329. Correo electrónico Salavaantonio@gmail.com

Cordialmente,



JUAN CARLOS QUEVEDO LASTRA

C.C. 71.740.980 de Medellín

T.P 99.938 C. S. de la Judicatura