

Bogotá D.C., miércoles 04 de septiembre de 2024

Señores

CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DE BOGOTÁ

Ciudad

ASUNTO: SOLICITUD DE VIGILANCIA JUDICIAL ADMINISTRATIVA

REFERENCIA: PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

DEMANDANTE: LUIS CARLOS VELASQUEZ CALLE

DEMANDADO: JOHN JAIRO HENAO CAÑAS

RADICADO: 17001400300320210065700

DESPACHO: JUZGADO SEGUNDO (2) DE EJECUCIÓN CIVIL
MUNICIPAL DE MANIZALES

ANDRÉS GÓMEZ HERRERA, identificado como aparece al lado de mi correspondiente firma, apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, y debido a irregularidades presentadas dentro del proceso de la referencia inducidas por el actuar de la parte demandada, por medio del presente, me permito respetuosamente presentar, SOLICITUD DE VIGILANCIA JUDICIAL ADMINISTRATIVA, en razón de los siguientes argumentos:

SOLICITUD

PRIMERO: Iniciar VIGILANCIA JUDICIAL ADMINISTRATIVA, en razón de las acciones u omisiones que su honorable despacho considere que puedan estar ocurriendo en el juzgado en cuestión, debido a las posibles artimañas que pueda estar haciendo la parte demandada.

SEGUNDO: Que llegada a evidenciar el no debido proceso, y demás principios y derechos vulnerados, comenzando por falta de legitimidad en la causa por activa por parte del demandante, por haber vendió su parte de la propiedad al señor **JHON JAIRO HENAO CAÑAS**, y luego pretender demandar como arrendador; se declare la nulidad del proceso.

FUNDAMENTOS HECHOS

I. HECHOS

PRIMERO: En el año 2003 la señora PAULA JANET RAMIREZ DUQUE compra el 100% del establecimiento de comercio “CAFETERÍA ALEJANDRÍA” y el 50% del local comercial ubicado en la calle 23 No. 21 – 05, local 5 de la copropiedad horizontal edificio bolívar de la ciudad de Manizales en la ciudad de Manizales, a los

señores MARIA ARACELLY PEREZ DE ARBOLEDA Y GUILLERMO ZAPATA y comienza su actividad comercial.

SEGUNDO: En el año 2003 la señora PAULA JANETH RAMIREZ DUQUE firma contrato de arrendamiento con la señora ROSA MARIA CALLE DE VELASQUEZ, viuda del señor ARTURO DE JESUS VELASQUEZ ALVAREZ como posible propietario tras la iniciada sucesión y la liquidación de sociedad conyugal de ambos.

TERCERO: En el año 2012, le es adjudicado en sucesión a los señores LUIS CARLOS, RODRIGO ARTURO, GLORIA YOLANDA Y ROSALBA VELASQUEZ CALLE, por partes iguales del 12,5% a cada uno para un total del 50% de la señora ROSA MARIA CALLE DE VELASQUEZ.

CUARTO: En el año 2010 el señor JOHN JAIRO HENAO CAÑAS firma contrato de arrendamiento por el 50% del local con el señor LUIS CARLOS VELASQUEZ CALLE.

QUINTO: En el año 2016 tras la liquidación de sociedad conyugal, entre PAULA JANETH RAMIREZ DUQUE y el señor JOHN JAIRO HENAO CAÑAS, la tradición del local se da a este último, quedando como el nuevo propietario desde dicha fecha.

SEXTO: El 24 de marzo del año 2017 el señor JOHN JAIRO HENAO CAÑAS, realiza compra de la cuota del 12.5% que tenía el señor LUIS CARLOS VELASQUEZ CALLE.

SEPTIMO: Tras la compra de la parte del inmueble realizada al señor LUIS CARLOS VELASQUEZ CALLE, **este nunca volvió por el inmueble y se llegó a un nuevo acuerdo con los otros tres herederos los señores RODRIGO ARTURO, GLORIA YOLANDA Y ROSALBA, VELASQUEZ CALLE sin firma de contrato y cada uno de ellos cobraba el arrendamiento de su cuota parte del 12,5%**, el señor LUIS CARLOS VELASQUEZ CALLE nunca volvió al local comercial ni hizo requerimiento alguno, y esto, como consecuencia la ley, específicamente lo que indica el **artículo 523 de Código de Comercio:**

“ARTÍCULO 523. SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. *El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador **o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.** (Subrayado y negrita fuera del texto)

A continuación parte los hechos donde se evidencia la irregularidad y falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes

OCTAVO: Inexplicablemente el 17 de junio de 2021, el abogado JOSE WILMAR CHAVEZ OJEDA, presentó demanda ejecutiva con restitución de inmueble arrendado ante el juzgado doce civil municipal de Manizales a nombre de RODRIGO ARTURO, GLORIA YOLANDA y ROSALBA VELASQUEZ CALLE, la cual fue rechazada de plano por inexistencia de contrato de arrendamiento del local comercial.

NOVENO: El día 27 de agosto de 2021, el mismo ABOGADO JOSE WILMAR CHAVEZ OJEDA, como apoderado de RODRIGO ARTURO, GLORIA YOLANDA Y ROSALBA VELASQUEZ CALLE, presentó nueva demanda ejecutiva con restitución de inmueble arrendado en contra de JHON JAIRO HENAO CAÑAS, la cual también fue rechazada de plano por otro Juzgado cuarto Civil Municipal Manizales, y nuevamente ante la inexistencia del contrato de arrendamiento.

DECIMO: La parte demandante, con el mismo abogado, actuando contra la ética y a sabiendas de que lo que debía realizar era un PROCESO VERBAL SUMARIO con sus clientes, RODRIGO ARTURO, GLORIA YOLANDA Y ROSALBA VELASQUEZ CALLE, procedió a finales del 2021, tras los rechazos constantes de las demandas a CONVENCER al señor LUIS CARLOS VELÁSQUEZ CALLE, para que le otorgara poder para presentar demanda ejecutiva con restitución de inmueble arrendado contra JOHN JAIRO HENAO CAÑAS, a sabiendas de que él no tenía ningún derecho sobre el bien inmueble toda vez, que, el contrato de arrendamiento había sido cancelado o cedido por la venta que el señor Luis Carlos le realizó al señor HENAO CAÑAS, por lo que se estaría constituyendo un presunto **FRAUDE PROCESAL**, por parte del demandante y su apoderado.

DECIMOPRIMERO: El juzgado por error, admite la demanda, sin percatarse de que el demandado no tenía derecho alguno, por motivo de venta de su parte del inmueble.

De lo anterior, se hubiera percatado el despacho FACILMENTE, donde hubiera sido DILIGENTE y como era su obligación, el mirar el certificado de libertad y tradición donde constaba la venta, llegando a la conclusión de que cuando el arrendador vende al arrendatario, se extingue el contrato de arrendamiento, tal como se indica en la parte final del **artículo 523 del Código de Comercio** (citado con anterioridad).

DECIMOSEGUNDO: Dentro del proceso, se presentó una oposición al secuestro que intento el juzgado de conocimiento, sin embargo, después de tres (3) años no ha sido adelantado por el despacho lo correspondiente a dicha oposición, violando todos los derechos del opositor y del demandado.

DECIMOTERCERO: Cuando se presenta la oposición en el secuestro, se tiene que realizar un procedimiento, el cual, se encuentra estipulado en el artículo 596 del Código General del Proceso.

Como se indicó en el artículo anterior, no se ha adelantado el procedimiento para tratar la oposición al secuestro, según los parámetros legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Frente a la cesión o terminación del contrato de arrendamiento por venta del inmueble, el artículo 523 de Código de Comercio, indica:

“ARTÍCULO 523. SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. *El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador **o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio.**” (Subrayado y negrita fuera del texto)

En cuanto a la oposición de embargo, el Código General del Proceso, establece:

“Artículo 596. Oposiciones al secuestro. A las oposiciones al secuestro se aplicarán las siguientes reglas:

1. Situación del tenedor. Si al practicarse el secuestro los bienes se hallan en poder de quien alegue y demuestre título de tenedor con especificación de sus estipulaciones principales, anterior a la diligencia y procedente de la parte contra la cual se decretó la medida, esta se llevará a efecto sin perjudicar los derechos de aquel, a quien se prevendrá que en lo sucesivo se entienda con el secuestro, que ejercerá los derechos de dicha parte con fundamento en el acta respectiva que le servirá de título, mientras no se constituya uno nuevo.

2. Oposiciones. A las oposiciones se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en relación con la diligencia de entrega.

3. Persecución de derechos sobre el bien cuyo secuestro se levanta. Levantado el secuestro de bienes muebles no sujetos a registro quedará insubsistente el embargo. Si se trata de bienes sujetos a aquel embargados en proceso de ejecución, dentro de los tres (3) días

Abogado Especialista en Derecho Contractual, Especialista en Derecho Sancionatorio y Especialista en Derecho Procesal Penal

siguientes a la ejecutoria del auto favorable al opositor, que levante el secuestro, o se abstenga de practicarlo en razón de la oposición, podrá el interesado expresar que insiste en perseguir los derechos que tenga el demandado en ellos, caso en el cual se practicará el correspondiente avalúo; de lo contrario se levantará el embargo.”

COMPETENCIA

De conformidad con el numeral 6º del artículo 101 de la Ley 270 de 1996, corresponde a la Sala Administrativa de los Consejos Seccionales de la Judicatura del país, ejercer la Vigilancia Judicial Administrativa para que la justicia se administre oportuna y eficazmente, y cuidar del normal desempeño de las labores de funcionarios y empleados de los despachos judiciales ubicados en el ámbito de su circunscripción territorial.

Notificaciones

Al correo gomezherreraandres@hotmail.com
Cel.: 3005254458

Con el acostumbrado y debido respeto;


ANDRES GOMEZ HERRERA
C. C. 14.327.320 de Honda, Tolima
T. P. 179.953 C. S. de la J.