

Luz Stella Luna Escobar
Abogada

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
Jerusalén – Cundinamarca.

REF:
Radicado: 253684089001- 2022- 00020-00
Clase de Proceso: **VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE**
ARRENDADO
Demandante: **DOLY AMPARO ROMERO ESCOBAR**
Demandado: **AVELINO VALLEJO**

Asunto: Recurso de Reposición contra Auto Admisorio de 25 de mayo de 2022.

LUZ STELLA LUNA ESCOBAR, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 41.663.253 de Bogotá, abogada inscrita con tarjeta profesional número 33.798 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada judicial del señor **AVELINO VALLEJO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la Finca LUSITANIA Vereda San José, jurisdicción del municipio de Jerusalén, persona natural, identificad con cédula de ciudadanía número 3.206.503 expedida en Tocaima, conforme el poder radicado, encontrándome dentro de la oportunidad procesal respectiva, por medio del presente escrito me permito interponer recurso de REPOSICION en contra de su providencia calendada el 25 de mayo de 2022, dictada en el asunto de la referencia, por medio del cual admite la presente demanda verbal de Restitución de Inmueble arrendado, conforme a las siguientes,

1º. Este Estrado Judicial, decide mediante proveído del 25 de mayo de 2022 admitir la demanda de restitución de inmueble arrendado, ordenando ser notificada a la pasiva, concediéndosele 10 días para su contestación, notificándose mi mandante señor **AVELINO VALLEJO** por aviso el pasado 16 de mayo.

2º. En el asunto, existe una indebida acumulación de pretensiones conforme al numeral 5 del artículo 100 del C.G. del P., en armonía con el 88 de la misma codificación.

Véase que la demandante en la pretensión tercer solicita, además que se declare judicialmente responsable al demandando por violación del contrato de arrendamiento, que se condene al demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudado y la suma de \$400.000 estipulada en la cláusula décimo cuarta del contrato de arrendamiento (cláusula penal).

Ahora bien, el objeto de esta clase de procesos es que se restituya la tenencia del bien que fue arrendado a su dueño o poseedor, para el caso concreto desde ya se advierte que la demandante no es dueña ni poseedora; restitución que está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato por cualquier causal, sin que sea en esta oportunidad pertinente ahondar en tal hecho, pues ello sería objeto de análisis en la etapa probatoria a través de los medios de defensa que se instauren.

Luz Stella Luna Escobar
Abogada

Por lo dubitado, en el proceso de restitución está vedado ordenar el pago de sumas de dinero de cualquier naturaleza, cosa distinta es que el convocada este obligado a consignar los cánones de arrendamiento para ser escuchado como exige el numeral 4 del artículo 384 de estatuto adjetivo, sin que ello signifique que en la decisión final se pueda condenar al pago de tales sumas y de la cláusula penal, pues ese procedimiento está regulado para el proceso ejecutivo que se inicie a continuación del declarativo, claro está, dependiendo el resultado del mismo.

Dichas pretensiones se excluyen entre sí, pues el procedimiento previsto para el proceso de restitución y el previsto para el ejecutivo es diferente, ambos regulados por el CGP, pero el proceso declarativo busca la declaración de un derecho u obligación, mientras en el ejecutivo el derecho ya está contenido en el título valor o cualquier documento que preste merito ejecutivo, sin que se discuta la existencia de la obligación.

3º. De otra parte, la actora en su libelo demandatorio omitió dar estricto cumplimiento a lo estatuido en el No.10 del art. 82 del C.G.P., es decir no indicó la dirección electrónica de todas las partes o de sus representante o apoderados, requisito que en época de pandemia es obligatorio, o por menos indicar que desconoce tal dato, so pena de inadmisión (inciso 1º del artículo 6 del Decreto 806 de 2020). Véase que la demandante en virtud del proceso iniciado con anterioridad, conoce quien es la abogada del demandado, pues en proceso inicial que fue rechazo se consignaron todos los datos, pues en los memoriales presentados está el membrete con la dirección de la suscrita.

4º. **Por otra parte,** desde ahora, mi representado desconoce el contrato de arrendamiento suscrito con la demandante, hecho ante el cual no está obligado a consignar los cánones de arrendamiento que presuntamente aduce la demandante deber, como lo exige el numeral 4º del artículo 384 del estatuto procesal, para ser escuchado y que será objeto de controversia en la etapa procesal pertinente. Sobre este punto la jurisprudencia y doctrina han señalado que cuando existe duda de la existencia del contrato de arrendamiento no es necesario realizar la consignación. Sobre el particular la Corte Constitucional en sentencia T-427 de 2014 señaló que la ***“pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento”***.

Igualmente, dicha Corporación en Sentencia T-482 de 2020, frente a este mismo tópico expreso que *“desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.*

Luz Stella Luna Escobar
Abogada

Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Véase que la demandante fue quien autorizó el ingreso del demandado al inmueble con el compromiso que no le cobraría suma alguna, la demandante lo hizo con único objeto de demostrar y/o acreditar una posesión que no ostenta, pues el propietario y poseedor de la finca LUSITANIA fue **JUAN MANUEL LUNA ESCOBAR**, hasta su fallecimiento, evento que ocurrió el 6 de julio de 2020, de donde se deduce que la demandante no tenía ninguna posesión sobre el predio y lo que pretende es obtener beneficio con tal acto para quedarse con la totalidad de la finca, pues al hacerle firmar el contrato al demandado lo que busca es que la reconozcan como poseedor, se itera, no es cierto, pues aprovecho el deceso del propietario y de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19 para apoderarse de algo que no es de ella mientras se adelantaban los trámites del proceso de sucesión. A la hora actual los propietarios son Juan Miguel y María Paula Luna Jiménez, por adjudicación en sucesión realizada mediante escritura pública No. 676 del 4 de mayo de 2021, en la cual la señora Doly Amparo Romero Escobar (demandante), no participó por no tener vínculo alguno con el fallecido señor Luna Escobar, lo que corrobora su actuar de mala fe de la demandante con fines de apropiarse de algo que no es suyo, máxime que los señores Luna Jiménez no la han autorizado por ningún medio para disponer y/o arrendar el inmueble o parte de este.

Por lo expuesto, solicito:

1º) REVOCAR el auto inadmisorio y en su lugar se inadmita la demanda para que subsane la indebida acumulación de pretensiones y se cumpla con los requisitos respecto de los datos de la parte demandada.

2º) ESCUCHAR al demandado sin necesidad que se tenga que consignar los cánones de arrendamiento que se dice deber, acorde a lo expuesto en el numeral 4º de la parte motiva.

Luz Stella Luna Escobar
Abogada

Del Señor Juez, atentamente.

LUZ STELLA LUNA ESCOBAR
C. C. No.41.663.253 Bogotá
T. P. No.33.798 C. S. de la J.
E-Mail luzlunaabogada@hotmail.com
Móvil 312 585 6733.