

DOCTOR(A)
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATÉ CUNDINAMARCA
E. S. D.

REF. PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No.2019-00409-00

DEMANDANTE: JOSÉ FREDY CUERVO

DEMANDADO: ERNESTO DE JESÚS SÁNCHEZ GARZÓN.

ARMANDO CAMACHO CORTES, abogado titulado e inscrito con tarjeta profesional número 35.645 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con cédula de ciudadanía número 3.227.297 expedida en Usaquén Bogotá D.C, con domicilio profesional en Bogotá D.C., actuando en nombre y representación del señor **ERNESTO DE JESUS SÁNCHEZ GARZÓN**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Soacha Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía número 11.521.705 expedida en Pacho Cundinamarca, con todo respeto me dirijo al Despacho para contestar la demanda, lo cual hago de la siguiente forma:

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA. Me opongo, porque dicho convenio terminó mediante transacción en el año 2018.

A LA SEGUNDA. Me opongo, por cuanto en el año 2019 y por convenio con el señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ**, hubo mutación o migración de tenencia a posesión.

A LA TERCERA. Me opongo, por cuanto al haber perdido vigencia el contrato de arrendamiento no tiene lugar la restitución y mucho menos lanzamiento.

A LA CUARTA. Me opongo, por cuanto si prospera algunas de las excepciones de mérito o de fondo, no habrá lugar a la condena en costas y gastos.

A LA QUINTA. Sin comentario, ya que es un presupuesto para poder presentar la demanda y ese acto procesal no se produce en la sentencia sino en el momento de inadmitir o admitir la demanda.

A LA SEXTA. Me opongo, porque con motivo de la Ley 820 de 2003 que modificó tácitamente el artículo 2000 del Código Civil, ya no tiene cabida la figura de la retención.

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto. Es afirmativo lo referente a la firma del contrato de arrendamiento, pero el mismo tuvo vigencia solamente un año, después migró a posesión.

AL SEGUNDO. Es parcialmente cierto, es afirmativo lo referente al valor mensual, pero dicho valor afirma el demandado que fue pagado en su totalidad de manera anticipada.

AL TERCERO. No es cierto, porque el contrato de arrendamiento fue celebrado en el año 2018 y no en el 2008, aclarando que hasta el año 2018 el demandado venía ejerciendo sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua, es decir ininterrumpida, de buena fe y hasta el momento de la firma del contrato de arrendamiento, acto jurídico que suspendió el ejercicio de la posesión hasta el año 2019, donde nuevamente la retomó el señor **SANCHEZ GARZON.**

AL CUARTO. Es parcialmente cierto, es afirmativo lo referente a la firma del documento privado, pero es negativo que el arrendatario haya renunciado a los requerimientos de ley.

AL QUINTO. No nos consta y debe ser probado este hecho debido a que en los hechos de la demanda no se aporta contrato alguno de administración.

EXCEPCIONES MÉRITO O DE FONDO

Comendidamente pido al Despacho al momento de proferir sentencia, declarar probadas las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

- **FALTA DE AUTENTICIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Nos hallamos frente a un contrato de arrendamiento de carácter comercial y por tanto las normas aplicables son las del artículo 518 y s.s. del Código de Comercio, normas que exigen para constancia y cumplimiento de las obligaciones contrato autentico y escrito.

Para el presente caso no se aporta contrato de arrendamiento en copia autentica y la sola afirmación de que el contrato puede constar en una prueba sumaria sin que la misma sea aportada al proceso, no tiene validez jurídica.

Por lo anterior la excepción prospera.

- **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINADO.**

Independientemente de que exista o no exista el contrato de arrendamiento, el 15 de Noviembre de 2018 entre el verdadero arrendador señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ** y el hoy demandado señor **ERNESTO DE JESUS SANCHEZ GARZON**, firmaron una conciliación extrajudicial donde se puso fin al contrato de arrendamiento y hubo entrega del inmueble arrendado. En ese documento consta que el señor **SANCHEZ GARZON** le pagó al verdadero arrendador la suma de \$15.000.000.

Ese documento titulado “**CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL**”, al tenor de los artículos 2469 y s.s. del Código Civil, corresponde a una transacción, la cual es equiparable a una sentencia judicial.

De otro lado, el artículo 1625 del Código Civil numeral 3º, consagra como forma de extinción de las obligaciones la transacción.

Por lo anterior, el contrato de arrendamiento está terminado y por esa razón no puede el ilegítimo demandante pedir la terminación de algo que ya finalizó.

La excepción prospera.

- **FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE DEMANDANTE.**

En la demanda de menciona que entre los señores **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ** y **ERNESTO DE JESUS SANCHEZ GARZON**, el 01 de Enero de 2018, firmaron el contrato de arrendamiento sobre el inmueble arrendado.

Quien presenta la demanda de la referencia es el señor **JOSE FREDY CUERVO**, sin que haya constancia de la cesión o endoso del contrato de arrendamiento.

De otro lado, en la demanda se menciona que el señor **JOSE FREDY CUERVO**, es administrador de los bienes del señor **GUTIERREZ SANCHEZ**, pero tampoco se aporta prueba alguna en ese sentido.

Lo anterior significa que quien eventualmente estaría legítimo para demandar es el señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ** y no quien ahora lo hace.

La excepción prospera.

- **“INTERVERSIÓN” DEL TITULO DE ARRENDATARIO A POSEEDOR.**

“*Interversión*” de un título que significa mutación de tenedor a poseedor, tal y como lo ha sostenido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia desde la sentencia del 15 de Septiembre de 1983.

Manifiesta el demandado señor **SANCHEZ GARZON**, que a partir del 1 de Enero de 2019, tomó posesión nuevamente del inmueble que durante un año tuvo en arrendamiento.

Dice el demandado que con anterioridad al año 2018, venia ejerciendo la posesión sobre el mismo inmueble y a partir del 2019 la retomó, lo cual dio lugar a la figura del derecho civil llamada “*INTERVERSIÓN*”.

Como quiera que el contrato de arrendamiento terminó hubo esa migración de la tenencia a la posesión.

La excepción prospera.

- **FALTA DE DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.**

Al observar las peticiones de la demanda no se especifica de manera concreta y precisa el inmueble cuya restitución se está pidiendo, lo cual es indispensable para una eventual restitución del inmueble.

Como no se dio cumplimiento al artículo 82 numeral 4° del Código General del Proceso, de expresar con claridad lo que se pretende, la presente excepción prospera.

- **FALTA DE CONFORMACIÓN DE LITISCONSORTE NECESARIO**

Al observar la copia informal del contrato de arrendamiento que firmó el señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ** y **ERNESTO DE JESUS SANCHEZ GARZON**, el 2 de Enero de 2018, en dicho documento informal aparece firmando como coarrendataria la señora **NICOL SILVERIA BAQUERO PULIDO**.

En el evento de producirse una sentencia favorable al demandante, la misma produce efectos contra la mencionada señora **BAQUERO PULIDO**.

En la demanda no se incluye, ni se menciona a **NICOL SILVERIA** y en el evento de llegar la sentencia judicial a afectar sus derechos, se le estarían violando los derechos fundamentales consagrados en el artículo 29 de la Constitución Nacional, entre ellos el debido proceso, las formas propias del juicio, derecho a la defensa, derecho de contradicción y argumentación, entre otros.

La excepción prospera.

- **EXCEPCIONES GENERICAS**

Pido al Despacho declarar probada cualquier otra excepción de mérito o de fondo que aparezca probada en el transcurso del proceso.

PRUEBAS

1. Las existentes en el proceso.

2. DOCUMENTAL

Copia de la conciliación extrajudicial de fecha 15 de Noviembre de 2018.

3. INTERROGATORIO DE PARTE. Comedidamente pido al Despacho, decretar y recibir interrogatorio de parte al demandante, señor **JOSE FREDY CUERVO**, para que bajo la gravedad de juramento y en la respectiva audiencia pública, responda el cuestionario que sobre los hechos de la contestación de la demanda que se le formulará. Se pretende probar entre otros hechos que el contrato de arrendamiento nunca le fue endosado, que el contrato de administración no existe y en el evento de existir no incluye la facultad de pedir terminación del contrato de arrendamiento ya terminado y mucho menos la restitución del inmueble presuntamente arrendado.

4. TESTIMONIALES. Pido al Despacho decretar y recibir declaración testimonial a las siguientes personas, todas mayores de edad, con domicilio y residencia donde se indica a continuación.

4.1. Señor **SAUL DÍAZ DÍAZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Calle 21 No. 14-49 Centro Santa Fe de Bogotá D.C., teléfono

3229088974, correo electrónico diazdiazsoul1424@hotmail.com.

Con este testimonio se probará entre otros hechos, que hubo interversión del título, cuando el hoy demandado pasó de ser tenedor nuevamente a poseedor.

- 4.2.** Señor **JULIO CESAR LOPEZ CRUZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Calle 13 A No. 17 A-40 Municipio de Soacha Cundinamarca, teléfono 3125369843, correo electrónico cesarjlopez1965@gmail.com. Con este testimonio se probará entre otros hechos, que el contrato de arrendamiento firmado el 2 de Enero de 2018 se terminó.
- 4.3.** Señor **NELSON DÍAZ DÍAZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Calle 42 D No. 90 A- 16 Sur Barrio Dindalito de Bogotá D.C., teléfono 3022403279, correo electrónico diazdiaznelson73@hotmail.com. Con este testimonio se probará entre otros hechos, el pago de los arrendamientos del año 2018.
- 4.4.** Señora **GLADYS AMPARO QUIÑONES PAZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Calle 3 A Este No. 5-69 de Pacho Cundinamarca, autopista sur, teléfono 3156113214, correo electrónico gladysamparo.2@hotmail.com. Con este testimonio se probará entre otros hechos, el tiempo anterior a 2018 durante el cual el hoy demandado ejerció posesión pública, tranquila, ininterrumpida, es decir continua, de buena fe y en condición de dueño sobre el inmueble objeto de la demanda.
- 4.5.** Señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la Calle 43 Bis Sur No. 79 D- 03 Interior 28 de Bogotá D.C., teléfono 3132852531. Con este testimonio se probará entre otros hechos, que el contrato de

arrendamiento firmado el 02 de Enero de 2018, solamente tuvo vigencia durante ese año.

4.6. Señor **OCTAVIO BELLO MORA**, residente en la Carrera 19 B No. 62 D – 16 Sur Bogotá D.C., teléfono: 3124313405, correo electrónico octaviobellomora@hotmail.com. Con este testimonio se probará entre otros hechos, los actos de dueño y mejoras que el hoy demandado ha ejecutado y cumplido a partir del 01 de Enero de 2019.

4.7. Señor **JOSE ALEJANDRO RODRIGUEZ PEÑA**, residente en Calle 35 A Sur No. 68 B – 09, Bogotá D.C., teléfono 3204911978, correo electrónico: alejo200989@gmail.com. Con este testimonio, se probará entre otros hechos, que el señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ**, tanto en los años anteriores, como a partir de 2019 reconoció a ERNESTO SANCHEZ RODRIGUEZ, como poseedor del inmueble.

5. RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO.

Pido al Despacho decretar y citar al señor **ARCANGEL SANMIGUEL GUTIERREZ SANCHEZ**, para que bajo la gravedad de juramento y en la respectiva audiencia pública, reconozca el contenido, firma y huella del documento del 15 de Noviembre de 2018, titulado **“CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL”**. Se pretende probar con este reconocimiento de documento que el contrato de arrendamiento firmado el 02 de Enero de 2018, quedó terminado y de otra parte, que los arrendamientos correspondientes al año 2018 fueron pagados por el señor **SANCHEZ GARZON**.

ANEXOS

1. El documento relacionado en el capítulo de las pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal de **SAASLI ABOGADOS S.A.S.**
3. Poder.

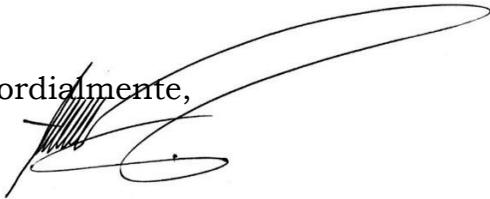
NOTIFICACIONES

DEMANDANTE. en la dirección que se indicó en la demanda inicial.

DEMANDADO. En el Kilometro 14 Atopista Sur vía Bogotá D.C.- Girardot, sector “Chusacá”, teléfono 3156434911, correo electrónico ernesto_sanchez73@hotmail.com.

APODERADO. Las notificaciones las recibiré en la Avenida Jiménez No. 4 – 49 oficinas 613/14/19/20 barrio La Candelaria, edificio Monserrate de Bogotá D.C., teléfonos: 8056688, 3419775, 3102375545 y 3125219887, correos electrónicos: saasliabogados@hotmail.com y/o info@saasliabogados.com.

Cordialmente,



ARMANDO CAMACHO CORTES
C.C. No.3.227.297 de Usaquén
T.P. No. 35.645 del C.S. de la J.