

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATÉ
jprmpalsibate@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

ASUNTO: REPOSICIÓN AL AUTO DEL 28 DE MARZO DE 2023 QUE TIENE POR CONTESTADA LA DEMANDA y MANIFESTACIÓN A LAS EXCEPCIONES

RADICADO: 2019-00408-00
DEMANDANTE: JOSÉ FREDY CUERVO
DEMANDADO: ERNESTO DE JESÚS SÁNCHEZ GARZÓN

Iván Darío Páramo Hernández, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado de extremo actor, me dirijo a su Despacho a fin de proponer recurso de reposición al auto del asunto en los siguientes términos:

El numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso manifiesta al tenor literal:

“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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.”

De conformidad con el segundo párrafo del precitado numeral, cuando la demanda se formule por la ausencia de pagos en los cánones de arrendamiento, el demandado no será escuchado hasta tanto no acredite el pago de al menos lo correspondiente a los tres últimos periodos, o la prueba de haber pago el total de lo adeudado.

Pues bien, de conformidad con el acervo probatorio obrante en el expediente, el libelo introductorio se basa en la falta de pago de cánones de arrendamiento, y entonces a la luz de la norma ibídem el demandado no ha debido ser oído en el proceso hasta tanto no se satisfagan los presupuestos en ella incluidos.

Es importante destacar que la Corte Constitucional se ha referido en varias oportunidades sobre el tema en particular, afirmando que una excepción a la regla en estudio, se constituye cuando se tienen serias dudas de la existencia del contrato de arrendamiento, evento en el cual, se permitirá proponer excepciones, aportar pruebas y ser escuchado. **En el caso particular, el demandado ha pretendido por intermedio de un documento de conciliación (que ni siquiera ha sido constituido delante de una autoridad autorizada en dicha materia) demostrar que el contrato de arrendamiento tuvo sus características y que se gestó la figura de la “intervención” del título de arrendatario a poseedor.**

Nótese entonces que si se quisiera dar validez al documento de conciliación presentado, en el mismo se reconoce la existencia de un contrato de arrendamiento y de una deuda en favor del demandante, y además el demandado concilia esa deuda, pero dicha conciliación además quedó sujeta a que el demandado siguiera cumpliendo con sus obligaciones, pues de lo contrario los procesos declarativos y demás a que hubiera lugar seguirían su curso. Entonces no es dable afirmar que en el caso en comento dejó de existir contrato de arrendamiento porque entre las partes se concilió una parte del monto adeudado (en el documento de la supuesta conciliación tampoco se expresó con claridad el monto total adeudado) y que entonces en virtud de esta conciliación el demandado ha actuado con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble, nada más alejado de la realidad.

Tampoco es cierto como lo afirma el apoderado del extremo pasivo, que el contrato de arrendamiento se terminó en virtud del acuerdo de marras, pues dicho acuerdo en ninguna parte manifiesta que por voluntad de las partes se terminan los contratos de arrendamiento, pues se insiste, el acuerdo quedó condicionado a que el demandado prosiguiera cancelando los cánones de arrendamiento, so pena de continuar los procesos, es decir, aparentemente se conciliaron ALGUNOS de los montos adeudados con anterioridad, no así los cánones causados a futuro.

Siguiendo el hilo conductor, es claro que el señor Fredy Cuervo ostentaba la calidad de administrador del inmueble objeto de la Litis, así se demostró con los documentos allegados al Despacho, por consiguiente, el señor Cuervo actúa en calidad de autorizado por el Señor ARCÁNGEL SANMIGUEL GUTIÉRREZ SÁNCHEZ (Q.E.P.D.) y a nombre de este último.

No debe ser de buen recibo la excepción denominada falta de determinación del inmueble arrendado, pues en todo caso se individualizó tanto en el contrato como en los hechos de la demanda.

Propuso también el extremo pasivo, la falta de conformación de litisconsorte necesario, empero, nótese que alude a una conciliación que efectuó únicamente el demandado con el señor Arcángel Gutiérrez, habiendo optado entonces por comprometerse de manera unilateral y voluntaria. **No obstante, nos atenemos a lo que decida el Despacho, insistiendo en que el demandado no debe ser escuchado sin satisfacer los presupuestos del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.**

A todas luces usando una frase popular, se denota que la intención del demandado es tomar para sí la propiedad de un inmueble que no es suyo, y si lo que pretende es hacer uso del usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, deberá de un parte, respetar los términos de ley otorgados para los efectos, y de otra parte EMPLEAR EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO PARA ELLO, PUES NO ES ESTE PROCESO EL ESCENARIO ADECUADO PARA DICHO PROPÓSITO.

PRETENSIÓN

Dado que resulta ajustado a derecho, solicito respetuosamente al Despacho que revoque la decisión de tener por contestada la demandada, y con base en lo expuesto, disponga no oír al demandado y dado los tiempos, que tenga por no contestada la demanda.

Del señor Juez,



IVAN DARÍO PARAMO HERNÁNDEZ
C.C. 80.056.712 de Bogotá
T.P. 206.521 del C.S de la J.