

RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO APELACIÓN PROCESO RM INMOBILIARIA SAS CONTRA MCS MONITOREO AMBIENTAL SAS RAD 11001310300220220024200

juan pablo diaz forero <juanpablodiazf@hotmail.com>

Vie 16/06/2023 2:04 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 02 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 02 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: gerencia@mcsconsultoria.com <gerencia@mcsconsultoria.com>; carolinemillan@yahoo.com <carolinemillan@yahoo.com>; R.M. INMOBILIARIA LIMITADA <rminmobiliaria@hotmail.com>; ASESOR MCS CONSULTORIA <asesor@mcsconsultoria.com>; BIBIANA SANCHEZ <gerencia.administrativa@mcsconsultoria.com>; Juridica MCS <juridica@mcsconsultoria.com>; jennyfer.baron@hotmail.com <jennyfer.baron@hotmail.com>; juan pablo diaz forero <juanpablodiazf@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (161 KB)

RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION PROCESO RM INMOBILIARIA SAS CONTRA MCS CONSULTORIA SAS FINAL.pdf;

Doctores buenas tardes:

Adjunto memorial mediante el cual se interpone recurso de reposición en subsidio apelación en contra del auto de fecha 9 de junio, notificado por estado el 13 de junio de 2023 (Adjunto 1 archivos en PDF)

Se da cumplimiento a lo establecido en la Ley 2213 de 2022 y para tal fin me permito remitir este memorial al correo electrónico de los demandados

Cordialmente,

JUAN PABLO DIAZ FORERO

Representante Legal para Asuntos Judiciales y Extrajudiciales

RM INMOBILIARIA SAS

Calle 104 A No 45 A – 60 Oficina 805

Tel 3175131602

Bogotá - Colombia

juanpablodiazf@hotmail.com.

Doctor:
Oscar Gabriel Cely Fonseca
JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Correo: ccto02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE RM INMOBILIARIA SAS CONTRA MCS CONSULTORIA Y MONITOREO AMBIENTAL SAS

RAD: 2022-0242

JUAN PABLO DIAZ FORERO, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.958.224 de Bogotá y tarjeta profesional número 181.753, obrando como Representante legal para asuntos Judiciales y Extrajudiciales de **RM INMOBILIARIA SAS** por medio del presente escrito me permito interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** en contra del auto proferido el 9 de junio de 2023 notificado por anotación en el estado del 13 del mismo mes y año mediante el cual el despacho declaró terminado el proceso por entrega del bien inmueble.

PROCEDENCIA

Se interpone el presente recurso de reposición para que el mismo sea estudiado, a fin de que acorde a lo consagrado en el artículo 318 del Código General del Proceso (CGP), se revoque el auto citado inicialmente.

ARGUMENTOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

En las consideraciones del auto objeto de censura se menciona entre otros "que la decisión se fundamenta en lo establecido en el inciso primero del artículo 384 del CGP el cual dispone que el objeto principal de los tramites como el de marras es la restitución del bien dado en arrendamiento lo cual ya ocurrió" (...).

Sin embargo, es claro que la decisión del despacho genera inseguridad jurídica y vulnera lo preceptuado en el artículo 1602 del Código Civil que dispone: "**LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES.** Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" en especial por lo que tiene que ver con la forma y los términos pactados por las partes para la entrega del inmueble a la terminación del contrato en los precisos términos que dicho contrato ha previsto por decisión de las partes del mismo.

Pero adicionalmente, dispone el artículo 384 del C. G. del P. en su numeral octavo lo siguiente:

"8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes."

Lo anterior sustenta sin lugar a dudas que para ordenar la restitución de los bienes objeto de los contratos debe encontrarse en firme la sentencia respectiva y con ello, la providencia objeto del presente recurso carece de todo fundamento contractual, fáctico, probatorio y legal, ya que no puede ordenarse la entrega de los inmuebles arrendados con el simple envío de las llaves al juzgado donde cursa el proceso de restitución.

Reitero al despacho que a la fecha los dos inmuebles no han sido entregados al arrendador y no puede tenerse por tal entrega el envío de las llaves de los inmuebles a su despacho sin la previa verificación del estado actual de conservación, los bienes dejados en los inmuebles y el estado de los servicios públicos instalados y entregados al inicio del contrato.

Además, la entrega de dichos inmuebles tiene que ser la consecuencia de haberse terminado el contrato de arrendamiento por una decisión de las partes debidamente consensuada y documentada o por orden judicial, lo cual en el presente asunto no ha acontecido, toda vez que las partes no han dado por terminado el contrato de común acuerdo ni se ha proferido sentencia por parte del despacho.

Es claro que, con la decisión adoptada por el juzgado, no se tiene en cuenta la libertad contractual y se vulnera sin lugar a dudas el debido proceso y el acceso a la justicia, ya que acepta que un inmueble sea entregado simplemente enviando las llaves a un Juzgado sin tener en cuenta lo pactado en el contrato de arrendamiento, la forma en que debe darse por terminado, las obligaciones y derechos de las partes, las consecuencias del incumplimiento contractual y en especial, la forma en que se debía hacer la entrega del inmueble a la referida terminación.

El juzgado no valoro las pruebas en conjunto, sino que únicamente le dio valor a lo mencionado por el arrendatario, quien manifestó que hizo entrega de los inmuebles mediante el acto unilateral de enviar las llaves al juzgado y lo peor del asunto es que el juzgado, sin proponerse a dictar sentencia, tuvo como entregados los inmuebles con el envío de las llaves al despacho ordenando la terminación del proceso mas no del contrato de arrendamiento.

Es claro que las partes en el contrato de arrendamiento no pactaron la entrega de los inmuebles enviando las llaves a un Juzgado. Lo que las partes si establecieron en el contrato de arrendamiento fue que la finalización del contrato y entrega de los inmuebles se harían de la siguiente manera:

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: Si al vencimiento de este Contrato los ARRENDATARIOS desean entregar el inmueble, deberán comunicarlo por escrito con una anticipación de NOVENTA (90) días calendario al vencimiento del mismo, de lo contrario éste se prorrogará automáticamente. (subrayado y negrilla fuera de texto).

CLAUSULA OCTAVA: Para recibir el inmueble, el ARRENDADOR exigirá paz y salvo por concepto de la utilización de los servicios públicos a los ARRENDATARIOS mientras se disfruta del inmueble y a la entrega del inmueble arrendado, deberán dejar un depósito en dinero efectivo,

promediando los consumos de los últimos CUATRO (4) meses, para que el ARRENDADOR cancele los servicios públicos pendientes

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: *Los ARRENDATARIOS entregarán el inmueble en el mismo estado que lo recibieron de manos del ARRENDADOR, salvo el deterioro normal, declarando haberlo recibido en perfectas condiciones en el momento de iniciación del presente Contrato y de manera adecuada para la actividad Comercial que se proponen adelantar, después de haberlo revisado personalmente.*

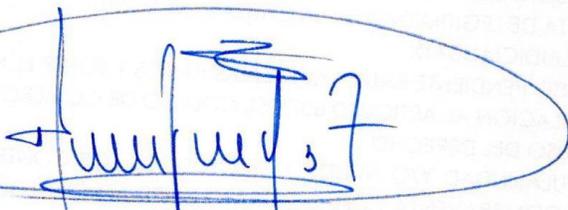
Citado lo establecido en los contratos de arrendamiento celebrados, se puede concluir que, para recibir los inmuebles, los contratos se debían terminar, lo cual no ha ocurrido en este proceso para que así se dé posteriormente la entrega de los inmuebles conforme se pactó en los contratos y con la intervención del despacho por ser el tenedor de las llaves de acceso a dichos bienes.

Es claro que el juzgado con la decisión adoptada desnaturaliza el proceso de restitución, toda vez que el despacho debía luego del análisis objetivo de las pruebas recaudas llegar a la conclusión de dar por terminado el contrato de arrendamiento y como consencuencia de dicha terminación, ordenar la restitución de los inmuebles en diligencia celebrada bajo su tutela.

Conforme a lo expuesto, me permito solicitar al despacho se sirva revocar en su integridad el auto objeto de censura para que en su lugar el despacho se sirva analizar las pruebas aportadas y decretar la terminación de los contratos de arrendamiento celebrados con la consecuente orden de restitución de los inmuebles arrendados y la fijación de fecha para llevar a cabo tal entrega considerando que el despacho tiene en su poder las llaves entregadas por la parte demandada.

En subsidio apelo.

Del Señor Juez, respetuosamente,



JUAN PABLO DIAZ FORERO
APODERADO ESPECIAL
FONDO NACIONAL DE GARANTIAS SA - FNG