

Isaura. ZIP.pdf



FERNANDO CA
NOSA TORRAD
O <fernandoca
nosaabogados
@gmail.com>

Mar 1/09/2020
12:52 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundin



Isaura. ZIP.pdf

1020 KB

Expediente 2019-00435.

Atentamente me permito acompañar recurso de reposición.

Muchas gracias.

Recibido, gracias.

Se acusa de recibido.

¿Las sugerencias anteriores son útiles?

SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ
CIUDAD

Ref.- Restitución de ISAURA POVEDA DE OSPINA y otros, VS.- NELSON ALIRIO DE LA TRINIDAD OSPINA POVEDA y otra. Radicado No. 258993103001-2019-00435-00.

Asunto.- recurso de reposición contra el auto adiado el 27 de agosto de 2020.

FERNANDO CANOSA TORRADO, apoderado parte actora, atentamente, interpongo el recurso de REPOSICIÓN contra el auto del 27 de agosto de 2020, respecto a los párrafos *primero* y *segundo* que disponen, oír al demandado, al correrse traslado de sus excepciones, diciendo:

“Téngase en cuenta para los efectos legales pertinentes, que el extremo pasivo se notificó en debida forma del auto admisorio, contestó la demanda y propuso excepciones.

*“por secretaria, córrase traslado por el termino de cinco (5) días a la parte actora de las excepciones propuestas por la demandada, conforme lo señalado en el Art. 370 C.G.P., en concordancia con el Art 110 *Ibíd*em”; para que en su defecto, se disponga no oír, por las siguientes razones:*

1.- Contempla el Inc. 2º del No. 4 del art 384 del CGP, que **“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*”.**

2.- Dice el demandado al contestar el hecho 9º de la demanda sobre la mora de 34 meses correspondientes a las mensualidades desde enero de 2017, hasta octubre de 2019, umbral de la presentación de la demanda con una mora de \$69.670.692.20, que no es cierto, pues desde el 19 de abril de 2011 en que se suscribió la escritura pública No. 614 de la Notaria 1º de Zipaquirá, se terminó el contrato de arrendamiento y se extinguió el derecho del arrendador PABLO DOMINGO OSPINA GARCIA y la arrendadora ISAURA POVEDA DE OSPINA, porque según él, mutó su calidad de arrendadora por la de usufructuaria, subrayando que “los demandados desconocen la calidad de arrendadores de los demandantes”; incluso dice que **“al terminar el año 2016 los arrendatarios sin serlo (sic) para esa época consignaron y pagaron en la cuenta de ahorros de la arrendadora antes enunciada la suma de \$214.800.000, y según el contrato para esa época se debió haber consignado la suma de \$216.109.928.21, lo que nos daría una diferencia de \$1.309.928.21, que sumados a los años 2017, 2018, 2019 y 2020 mes de Julio nos da un total de \$16.852.497, dineros que se consignaron como depósito judicial a órdenes del despacho judicial en este proceso...”**.

3.- De esta afirmación de la parte demandada se pueden extraer dos confesiones: 1) que el contrato terminó desde el 19 de abril de 2011, y 2) Que al terminar el año de 2016, sin ser arrendatarios consignaron \$214.800.000. Lo que desde luego, temporalmente coincide con la demanda, hechos sexto, séptimo y noveno, en el sentido de que, desde el mes de enero de 2017, NO VOLVIERON A PAGAR LA RENTA. Es claro que desde la fecha se sustrajeron voluntariamente al cumplimiento del contrato, y eso de que sin ser arrendatarios pagaron al finalizar el 2016 una exorbitante suma por dicho concepto, y que ahora quieren compensar con la deuda, resulta verdaderamente fantástico, por llamarlo de buena manera, pues nadie va a pagar una deuda que sabe positivamente que no tiene.

Luego están en mora en la suma de \$69.670.692.20, y no de \$16.852.497 que consignaron para ser oídos, faltando una diferencia de \$52.818.195.20. Suma real adeudada para tener ese derecho, **por fuera de la que se esté causando desde Noviembre de 2019 hasta la fecha**, conforme al Inc. 2º del No. 4 del art. 384 *ibidem*, lo cual sería igual a $\$2.220.366.43^1 \times 10 = 22.203.664.30$; para un total de \$ 75.021.859.50

4.- En cuanto a la anodina explicación de que el contrato de arrendamiento se extinguió, es bueno adelantar aquí, lo siguiente:

Anota el demandado que *"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO base de la acción ya se encuentra terminado por extinción del derecho del arrendador"*, fundado en que el arrendador PABLO DOMINGO OSPINA GARCIA, mediante escritura pública dispuso del derecho de dominio que tenía sobre los inmuebles denominados EL RETIRO y LA MANGA, y que entonces por ello terminó el derecho que tenía como arrendador sobre dichos inmuebles, y la arrendadora ISAURA POVEDA DE OSPINA mutó su calidad de arrendadora por la de usufructuaria, y en consecuencia, conforme al Art. 2008 Numeral 3 del C.C., que establece que el arriendo termina por la extinción del derecho del arrendador, bien por culpa de este, como cuando vende la cosa arrendada.

El exepcionante al decir esto denota gran confusión sobre las normas que regulan el usufructo al creer que cuando la nuda propiedad se traspasa a un tercero, el contrato de arrendamiento desaparece, ya que la misma ley en el Art 853 del C.C., explica que es una facultad del usufructuario *"dar el usufructo en arriendo o cederlo a cualquier título"*, advirtiendo la norma a renglón seguido que *"todos los contratos que al efecto haya celebrado, se resolverán al fin del usufructo"*, lo que no ha ocurrido en este caso. En efecto, solo se extingue el usufructo a términos del Art 865 *Ibidem*: a) por la muerte natural del usufructuario b) por la resolución del derecho del constituyente, como cuando se ha constituido sobre una propiedad fiduciaria, y llega el caso de restitución c) por consolidación del usufructo con la propiedad, que solo ocurre como se dijo antes por muerte, o por prescripción y por la renuncia del usufructuario; renuncia que por tratarse de un negocio jurídico solemne debe mediar escritura pública, lo que aquí no ha ocurrido, por tanto en el presente caso resulta inaplicable el Art. 2008 Numeral 3 citado por el exepcionante, ya que de acuerdo con el Art. 2016 *ibidem*, que regula lo atinente a la "Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa" el derecho se extingue por una causa independiente de la voluntad del arrendador en los casos citados en el Art. 865 de extinción del usufructo, citados antes; *"Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad a fideicomisario"*.

5.- Es claro, a la luz de las normas vistas, que el demandado NELSON ALIRIO DE LA TRINIDAD OSPINA POVEDA, no ha consolidado la propiedad sobre el predio que nos ocupa, él es apenas el nudo propietario. Consolidaría su derecho a la muerte de la usufructuaria ISAURA POVEDA DE OSPINA, o si ésta le cediere o renunciara a su derecho, o por prescripción, lo cual aquí no ha ocurrido, y conforme al Art 853 *eiusdem*, ella tiene la facultad de continuar con el arriendo del usufructo o cederlo, sin que la nuda propiedad, como erróneamente lo supone el demandado, sirva para extinguirlo, "pifia" que reitera a lo largo de todos sus escritos.

Lo brevemente expresado nos indica que el contrato celebrado el 12 de enero de 2010, no podía terminar por la donación hecha al demandado por escritura 0614 del 19 de abril de 2011; pues a términos de ley, la propia arrendadora conserva el del usufructo, subsistiendo el arrendamiento hasta "al fin del usufructo", como se explicó arriba, y por ende, la obligación del demandado de cumplirlo.

Por las anteriores consideraciones solicito respetuosamente reponer el auto atacado, disponiendo NO OIR a la demandada, en los términos del artículo transcrito arriba.

¹ Renta del año 2019 de \$2.134.967.72 más el incremento para 2020 del 4% (hecho quinto de la demanda).

Atentamente,



FERNANDO CASTRO BORRADO
C.C. No. 19.335.800 de Bogotá
T. P. No. 28.051 del C. S. J.