

**RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN RAD: 2021—00095.**

jhon fredy rodriguez arroyave <consultoriojuridico.mgc@gmail.com>

Vie 29/04/2022 11:27 AM

Para: Juzgado 34 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j34cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Señor:**

**JUEZ 34 CIVIL MUNICIPAL**

**Santiago de Cali (Valle del Cauca)**

**RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN**

**REF: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**Demandante: GABRIEL PERALTA GOMEZ.**

**Demandado: GUSTAVO CORTES LOPEZ.**

**RAD: No. 2021—00095**

**JHON FREDY RODRIGUEZ ARROYAVE**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.716.234 de Bucaramanga (Santander), y portador de la T.P. No. 166.311 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de. Señor **GABRIEL PERALTA GOMEZ**, persona mayor y vecino de Cali (Valle del Cauca), en virtud del poder especial a mí conferido por el señor **GABRIEL PERALTA GOMEZ**. en su calidad de arrendador, por medio del presente escrito, para que los efectos de la acción permitan hacer justicia, comparezco ante su Honorable Despacho Judicial con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN contra el auto de fecha Abril 25 de 2022 y notificado por estados del 26 de abril de 2022 con base en los siguientes argumentos:**

En relación con lo indicado en su providencia, con el mayor de los respetos me permito manifestarle que no estoy de acuerdo con la decisión tomada al resolverse la excepción previa planteada por la parte demandante, pues no tiene aplicación el numeral 6 del artículo 100 del C.G.P., que señala:

No haberse aportado prueba de la calidad de heredero cónyuge o compañero permanente, curador de bienes administrados de comunicad, albacea y en general la calidad en que actúa del demandante o se cite al demandado cuando a ello hubiere lugar.

Al efecto me permito señalar:

En esta oportunidad mi poderdante no comparece al proceso ni como heredero, no como cónyuge o compañero permanente, ni como curador de bienes, no como administrador de comunidad o albacea, Lo hace como bien se desprende de la demanda y de los documentos aportados como **ARRENDADOR acreditando esa condición con las declaraciones rendidas ante Notario con el lleno de los requisitos legales 3 DECLARANTES y quienes dan cuenta del contrato de arrendamiento y sus condiciones, - repito- como arrendador el señor GABRIEL PERALTA Y COMO ARRENDATARIO EL SEÑOR GUSTAVO CORTES, PARTES DEMANDANTE Y DEMANDADA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO.**

No hay que olvidar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P que trata sobre el proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, es requisito que con la demanda se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de esta hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o **prueba siquiera sumaria.** (Subrayo)

En esta oportunidad, acogiéndome a una norma procesal y por consiguiente de obligatorio cumplimiento aporté como prueba como ya lo dije y lo repito, las declaraciones rendidas ante un Notario Público de la Ciudad, que sin lugar a dudas constituyen la prueba sumaria requerida, y que no pueden ni deben ser valoradas al resolver una excepción previa tal como se hizo en la providencia recurrida.

Su valoración como elemento probatorio corresponde hacerlo señora Juez en el momento de proferir el fallo que corresponda y si es del caso previa citación de los declarantes para su ratificación tal y como lo dispone el artículo 222 del C.G.P.

Acreditada entonces la existencia del contrato de arrendamiento por medio de una de las pruebas exigidas por la ley, no tiene cabida la excepción previa formulada y mucho menos que se haya revocado el auto admisorio de la demanda, y se haya dispuesto la terminación del proceso, pues su valor probatorio repito, debe hacerse en el momento de proferirse sentencia y no antes ni mucho menos teniendo en cuenta actuaciones surtidas dentro de un proceso que aunque de restitución, fue promovido por una persona diferente a mi poderdante y si en ese momento se consideró que existía o no un contrato de arrendamiento con quien formulaba aquella demanda, ello no debe tenerse en cuenta como un hecho cierto y verdadero de que se haya podido celebrar un nuevo contrato entre mi poderdante y el demandado.

Cabe señalar que aquí no se trata de una excepción de COSA JUZGADA y mucho menos de PLEITO PENDIENTE, se trata de un proceso de RESTITUCIÓN que aunque se refiere al mismo inmueble, está siendo promovido por una persona diferente a quien la ley lo legitima para ello por se su ARRENDADOR al momento de promoverse la demanda que hoy nos ocupa.

**SU SEÑORÍA: DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL ESTATUTO GENERAL DEL PROCESO, RESPETUOSAMENTE SOLICITO DISPONGA QUE EL DEMANDADO NO SEA OÍDO HASTA QUE DEMUESTRE QUE HA CONSIGNADO EL VALOR TOTAL DE LA MORA QUE ADEUDA AL DEMANDANTE.**

Los hechos en los descansan las pretensiones de la demanda se encuentran plenamente demostrados y debidamente acreditados, así como el estado de mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, hechos estos plenamente demostrados.

De tal suerte que al igual que el contrato de arrendamiento, la mora y todos los supuestos de hecho en que se fundamentan las pretensiones se encuentran demostrados y acreditados ampliamente.

**De otro lado, el demandado no ha pagado los cánones adeudados desde el año 2016, vale decir, desde que el señor GABRIEL PERALTA es el arrendador en cuanto realizó el contrato verbal de arrendamiento que frente a los testigos declarantes el demandado y el demandante acordaron.**

**No existe prueba del pago del arrendamiento al señor GABRIEL PERALTA.**

Indica el apoderado de la parte demandada "El aquí demandado no está legitimado para iniciar esta acción por no ser el titular del interés jurídico aquí debatido. ...." Y lo sustenta nuevamente en la Sentencia No. 44 de fecha 22 de Agosto de 2013, sentencia proferida dentro del proceso

de restitución que otrora adelantó la señora GLADYS FIGUEROA DE CORDOBA contra GUSTAVO CORTES LOPEZ, por cuanto el señor no le cancelaba el arrendo desde años atrás.

Tal y como consta en la sentencia aludida y que allega al plenario el apoderado actor, SE NEGARON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PUES LA RELACIÓN CONTRACTUAL DEBATIDA EN EL TRÁMITE DE ESE PROCESO FUE DECLARADA FALSA, VALE DECIR, EL CONTRATO CON EL QUE PRETENDÍA LA RESTITUCIÓN FUE DECLARADO FALSO EN LA SENTENCIA QUE FUE APELADA Y CONFIRMADA, E HIZO TRÁNSITO A COSA JUZGADA.

LO ÚNICO QUE PRUEBA LA SENTENCIA ES QUE LA RELACIÓN CONTRACTUAL CON LA QUE SE PRETENDÍA LA RESTITUCIÓN EN ESE AÑO ERA FALSA.

BASTA LEER LA SENTENCIA PARA ENTENDER QUE SE NEGARON LAS PRETENSIONES Y SE CONDENÓ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE.

**ENTONCES, DEBIDAMENTE PROBADO, QUE SE HA ACREDITADO QUE EL ARRENDADOR SEÑOR GABRIEL PERALTA NO HA RECIBIDO EL PAGO DE NINGUNO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS POR EL ARRENDADOR, Y QUE EL DEMANDADO NO TIENE PRUEBA DE DICHO PAGO, RAZÓN POR LA CUAL, SE SOLICITA EN EL LIBELO GENITOR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO.**

LA SENTENCIA EN SU PARTE RESOLUTIVA DISPONE "NEGAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LA DEMANDANTE" por haber probado la parte demandada, señor GUSTAVO CORTES LOPEZ, que la firma del arrendatario que aparece en el contrato de arrendamiento aportado como base de aquella demanda de restitución no corresponde a la firma del demandado.

DICHA SENTENCIA, QUE HACE TRANSITO A COSA JUZGADA RESUELVE LA CONTROVERSIA DELCARANTO PROBADO QUE EL CONTRATO DE ARRENDMAIENTO ES FALSO, POR LO CUAL, LA RELACIÓN CONTRACTUAL QUE SE PRETENDÍA PROBAR EN ESE MOMENTO SE DECLARÓ NO PROBADA EN VIRTUD DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SE terminó el proceso y se ordenó su archivo en el año 2013.

Falleció la señora sin que se le pagara la mora de los cánones de arrendamiento que en ese entonces se le adeudaba.

PRETENDE NUEVAMENTE LA PARTE DEMANDADA UTILIZAR LA SENTENCIA QUE CLARAMENTE NEGÓ LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN EN EL AÑO 2013, CON FINES CLARAMENTE FRAUDULENTOS Y TENDIENTE A AFIRMAR QUE LA SENTENCIA RECONOCE CALIDADES QUE LA MISMA SENTENCIA RESOLVIÓ QUE NO EXISTEN, POR HABERSE PROBADO FALSO EL CONTRATO QUE OBRÓ COMO BASE DE AQUELLA DEMANDA. ESAS SON ACTUACIONES TEMERARIAS.

**Lo único que puede probar el demandado el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y su mala fe con la que ha venido manejando sus**

## **relaciones contractuales con sus arrendadores durante los pasados 30 años tal y como quedó demostrado por él mismo.**

El artículo 167 del Código General del Proceso establece:

“Artículo 167. Carga de la prueba. Incumbe a las partes **probar el supuesto de hecho** de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.” (SUBRAYAS DEL SUSCRITO)

LA SENTENCIA ALLEGADA POR EL APODERADO DEL DEMANDADO DEMUESTRA COMO SE NEGARON LAS PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA Y SE CONDENÓ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE POR PROBARSE FALSO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (PROCESO TERMINADO Y ARCHIVADO DESDE EL AÑO 2013)

De otro lado, se resolvió de plano una excepción previa sin correr el correspondiente traslado de ley, violentando de esta manera el derecho fundamental al debido proceso que tiene el demandante. Lo anterior, causal de NULIDAD, LA CUAL TAMBIÉN ME PERMITO QUE SE DECLARE, POR CUANTO NO SE ME DIO OPORTUNIDAD DE DESCORRER EL CORRESPONDIENTE TRASLADO.

OBSERVESE QUE NO APARECE LA CONSTANCIA SECRETARIAL NI LA FIJACIÓN EN LISTAS DEL TRASLADO QUE SE DEBIO CORRER ANTES DE RESOLVER LA EXCEPCIÓN PREVIA.

### **1. PETICION.**

Conforme a lo expuesto señor juez, solicito a usted REVOCAR PARA REPONER EL auto de fecha Abril 25 de 2022 y notificado por estados del 26 de abril de 2022.

- En caso de no acceder a la revocatoria impetrada me permito interponer de manera subsidiaria el recurso de apelación.

- DECRETAR LA NULIDAD PROCESAL DE LAS ACTUACIONES SUBSIGUIENTES A LA FECHA EN QUE NO SE CORRIÓ TRASLADO.

Del Señor Juez,

Cordialmente,

**JHON FREDY RODRIGUEZ ARROYAVE**  
**C.C. No. 13.716.234 de Bucaramanga (Santander)**  
**T.P. No. 166.311 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura.**

Señor:

**JUEZ 34 CIVIL MUNICIPAL**

**Santiago de Cali (Valle del Cauca)**

RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN

REF: **RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**  
Demandante: **GABRIEL PERALTA GOMEZ.**  
Demandado: **GUSTAVO CORTES LOPEZ.**  
RAD: No. **2021—00095**

**JHON FREDY RODRIGUEZ ARROYAVE**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.716.234 de Bucaramanga (Santander), y portador de la T.P. No. 166.311 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de. Señor **GABRIEL PERALTA GOMEZ**, persona mayor y vecino de Cali (Valle del Cauca), en virtud del poder especial a mí conferido por el señor **GABRIEL PERALTA GOMEZ**. en su calidad de arrendador, por medio del presente escrito, para que los efectos de la acción permitan hacer justicia, comparezco ante su Honorable Despacho Judicial con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN contra el auto de fecha Abril 25 de 2022 y notificado por estados del 26 de abril de 2022 con base en los siguientes argumentos:**

En relación con lo indicado en su providencia, con el mayor de los respetos me permito manifestarle que no estoy de acuerdo con la decisión tomada al resolverse la excepción previa planteada por la parte demandante, pues no tiene aplicación el numeral 6 del artículo 100 del C.G.P., que señala:

No haberse aportado prueba de la calidad de heredero cónyuge o compañero permanente, curador de bienes administrados de comunicad, albacea y en general la calidad en que actúa del demandante o se cite al demandado cuando a ello hubiere lugar.

Al efecto me permito señalar:

En esta oportunidad mi poderdante no comparece al proceso ni como heredero, no como cónyuge o compañero permanente, ni como curador de bienes, no como administrador de comunidad o albacea, Lo hace como bien se desprende de la demanda y de los documentos aportados como **ARRENDADOR acreditando esa condición con las declaraciones rendidas ante Notario con el lleno de los requisitos legales 3 DECLARANTES y quienes dan cuenta del contrato de arrendamiento y sus condiciones, -repito- como arrendador el señor GABRIEL PERALTA Y COMO ARRENDATARIO EL SEÑOR GUSTAVO CORTES, PARTES DEMANDANTE Y DEMANDADA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO.**

No hay que olvidar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P que trata sobre el proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, es requisito que con la demanda se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de esta hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o **prueba siquiera sumaria.** (Subrayo)

En esta oportunidad, acogiéndome a una norma procesal y por consiguiente de obligatorio cumplimiento aporté como prueba como ya lo dije y lo repito, las declaraciones rendidas ante un Notario Público de la Ciudad, que sin lugar a dudas constituyen la prueba sumaria requerida, y que no pueden ni deben ser valoradas al resolver una excepción previa tal como se hizo en la providencia recurrida.

Su valoración como elemento probatorio corresponde hacerlo señora Juez en el momento de proferir el fallo que corresponda y si es del caso previa citación de los declarantes para su ratificación tal y como lo dispone el artículo 222 del C.G.P.

Acreditada entonces la existencia del contrato de arrendamiento por medio de una de las pruebas exigidas por la ley, no tiene cabida la excepción previa formulada y mucho menos que se haya revocado el auto admisorio de la demanda, y se haya dispuesto la terminación del proceso, pues su valor probatorio repito, debe hacerse en el momento de proferirse sentencia y no antes ni mucho menos teniendo en cuenta actuaciones surtidas dentro de un proceso que aunque de restitución, fue promovido por una persona diferente a mi poderdante y si en ese momento se consideró que existía o no un contrato de arrendamiento con quien formulaba aquella demanda, ello no debe tenerse en cuenta como un hecho cierto y verdadero de que se haya podido celebrar un nuevo contrato entre mi poderdante y el demandado.

Cabe señalar que aquí no se trata de una excepción de COSA JUZGADA y mucho menos de PLEITO PENDIENTE, se trata de un proceso de RESTITUCIÓN que aunque se refiere al mismo inmueble, está siendo promovido por una persona diferente a quien la ley lo legitima para ello por se su ARRENDADOR al momento de promoverse la demanda que hoy nos ocupa.

**SU SEÑORÍA: DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL ESTATUTO GENERAL DEL PROCESO, RESPETUOSAMENTE SOLICITO DISPONGA QUE EL DEMANDADO NO SEA OÍDO HASTA QUE DEMUESTRE QUE HA CONSIGNADO EL VALOR TOTAL DE LA MORA QUE ADEUDA AL DEMANDANTE.**

Los hechos en los descansan las pretensiones de la demanda se encuentran plenamente demostrados y debidamente acreditados, así como el estado de mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, hechos estos plenamente demostrados.

De tal suerte que al igual que el contrato de arrendamiento, la mora y todos los supuestos de hecho en que se fundamentan las pretensiones se encuentran demostrados y acreditados ampliamente.

**De otro lado, el demandado no ha pagado los cánones adeudados desde el año 2016, vale decir, desde que el señor GABRIEL PERALTA es el arrendador en cuanto realizó el contrato verbal de arrendamiento que frente a los testigos declarantes el demandado y el demandante acordaron.**

**No existe prueba del pago del arrendamiento al señor GABRIEL PERALTA.**

Indica el apoderado de la parte demandada "El aquí demandado no está legitimado para iniciar esta acción por no ser el titular del interés jurídico aquí debatido. ...." Y lo sustenta nuevamente en la Sentencia No. 44 de fecha 22 de Agosto de 2013, sentencia proferida dentro del proceso de restitución que otrora adelantó la señora GLADYS FIGUEROA DE CORDOBA contra GUSTAVO CORTES LOPEZ, por cuanto el señor no le cancelaba el arrendo desde años atrás.

Tal y como consta en la sentencia aludida y que allega al plenario el apoderado actor, SE NEGARON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PUES LA RELACIÓN CONTRACTUAL DEBATIDA EN EL TRÁMITE DE ESE PROCESO FUE DECLARADA FALSA, VALE DECIR, EL CONTRATO CON EL QUE PRETENDÍA LA RESTITUCIÓN

FUE DECLARADO FALSO EN LA SENTENCIA QUE FUE APELADA Y CONFIRMADA, E HIZO TRÁNSITO A COSA JUZGADA.

LO ÚNICO QUE PRUEBA LA SENTENCIA ES QUE LA RELACIÓN CONTRACTUAL CON LA QUE SE PRETENDÍA LA RESTITUCIÓN EN ESE AÑO ERA FALSA.

BASTA LEER LA SENTENCIA PARA ENTENDER QUE SE NEGARON LAS PRETENSIONES Y SE CONDENÓ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE.

**ENTONCES, DEBIDAMENTE PROBADO, QUE SE HA ACREDITADO QUE EL ARRENDADOR SEÑOR GABRIEL PERALTA NO HA RECIBIDO EL PAGO DE NINGUNO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS POR EL ARRENDADOR, Y QUE EL DEMANDADO NO TIENE PRUEBA DE DICHO PAGO, RAZÓN POR LA CUAL, SE SOLICITA EN EL LIBELO GENITOR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO.**

LA SENTENCIA EN SU PARTE RESOLUTIVA DISPONE "NEGAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LA DEMANDANTE" por haber probado la parte demandada, señor GUSTAVO CORTES LOPEZ, que la firma del arrendatario que aparece en el contrato de arrendamiento aportado como base de aquella demanda de restitución no corresponde a la firma del demandado.

DICHA SENTENCIA, QUE HACE TRANSITO A COSA JUZGADA RESUELVE LA CONTROVERSIA DELCARANTO PROBADO QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ES FALSO, POR LO CUAL, LA RELACIÓN CONTRACTUAL QUE SE PRETENDÍA PROBAR EN ESE MOMENTO SE DECLARÓ NO PROBADA EN VIRTUD DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SE terminó el proceso y se ordenó su archivo en el año 2013.

Falleció la señora sin que se le pagara la mora de los cánones de arrendamiento que en ese entonces se le adeudaba.

PRETENDE NUEVAMENTE LA PARTE DEMANDADA UTILIZAR LA SENTENCIA QUE CLARAMENTE NEGÓ LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN EN EL AÑO 2013, CON FINES CLARAMENTE FRAUDULENTOS Y TENDIENTE A AFIRMAR QUE LA SENTENCIA RECONOCE CALIDADES QUE LA MISMA SENTENCIA RESOLVIÓ QUE NO EXISTEN, POR HABERSE PROBADO FALSO EL CONTRATO QUE OBRÓ COMO BASE DE AQUELLA DEMANDA. ESAS SON ACTUACIONES TEMERARIAS.

**Lo único que puede probar el demandado el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y su mala fe con la que ha venido manejando sus relaciones contractuales con sus arrendadores durante los pasados 30 años tal y como quedó demostrado por él mismo.**

El artículo 167 del Código General del Proceso establece:

"Artículo 167. Carga de la prueba. Incumbe a las partes **probar el supuesto de hecho** de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."  
(SUBRAYAS DEL SUSCRITO)

LA SENTENCIA ALLEGADA POR EL APODERADO DEL DEMANDADO DEMUESTRA COMO SE NEGARON LAS PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA Y SE CONDENÓ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE POR PROBARSE FALSO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (PROCESO TERMINADO Y ARCHIVADO DESDE EL AÑO 2013)

De otro lado, se resolvió de plano una excepción previa sin correr el correspondiente traslado de ley, violentando de esta manera el derecho fundamental al debido proceso que tiene el demandante. Lo anterior, causal de NULIDAD, LA CUAL TAMBIÉN ME PERMITO QUE SE DECLARE, POR CUANTO NO SE ME DIO OPORTUNIDAD DE DESCORRER EL CORRESPONDIENTE TRASLADO.

OBSERVESE QUE NO APARECE LA CONSTANCIA SECRETARIAL NI LA FIJACIÓN EN LISTAS DEL TRASLADO QUE SE DEBIO CORRER ANTES DE RESOLVER LA EXCEPCIÓN PREVIA.

### **1. PETICION.**

Conforme a lo expuesto señor juez, solicito a usted **REVOCAR PARA REPONER EL auto de fecha Abril 25 de 2022 y notificado por estados del 26 de abril de 2022.**

**En caso de no acceder a la revocatoria impetrada me permito interponer de manera subsidiaria el recurso de apelación.**

**DECRETAR LA NULIDAD PROCESAL DE LAS ACTUACIONES SUBSIGUIENTES A LA FECHA EN QUE NO SE CORRIÓ TRASLADO.**

Del Señor Juez,

Cordialmente,

**JHON FREDY RODRIGUEZ ARROYAVE**  
**C.C. No. 13.716.234 de Bucaramanga (Santander)**  
**T.P. No. 166.311 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura.**

Señor:

**JUEZ 34 CIVIL MUNICIPAL**

**Santiago de Cali (Valle del Cauca)**

**RECURSO DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN**

**REF: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**  
**Demandante: GABRIEL PERALTA GOMEZ.**  
**Demandado: GUSTAVO CORTES LOPEZ.**  
**RAD: No. 2021—00095**

**JHON FREDY RODRIGUEZ ARROYAVE**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.716.234 de Bucaramanga (Santander), y portador de la T.P. No. 166.311 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de. Señor **GABRIEL PERALTA GOMEZ**, persona mayor y vecino de Cali (Valle del Cauca), en virtud del poder especial a mí conferido por el señor **GABRIEL PERALTA GOMEZ**. en su calidad de arrendador, por medio del presente escrito, para que los efectos de la acción permitan hacer justicia, comparezco ante su Honorable Despacho Judicial con el fin de interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN contra el auto de fecha Abril 25 de 2022 y notificado por estados del 26 de abril de 2022 con base en los siguientes argumentos:**

En relación con lo indicado en su providencia, con el mayor de los respetos me permito manifestarle que no estoy de acuerdo con la decisión tomada al resolverse la excepción previa planteada por la parte demandante, pues no tiene aplicación el numeral 6 del artículo 100 del C.G.P., que señala:

No haberse aportado prueba de la calidad de heredero cónyuge o compañero permanente, curador de bienes administrados de comunicad, albacea y en general la calidad en que actúa del demandante o se cite al demandado cuando a ello hubiere lugar.

Al efecto me permito señalar:

En esta oportunidad mi poderdante no comparece al proceso ni como heredero, no como cónyuge o compañero permanente, ni como curador de bienes, no como administrador de comunidad o albacea, Lo hace como bien se desprende de la demanda y de los documentos aportados como **ARRENDADOR acreditando esa condición con las declaraciones rendidas ante Notario con el lleno de los requisitos legales 3 DECLARANTES** y quienes dan cuenta del contrato de arrendamiento y sus condiciones, -repito- como arrendador el señor **GABRIEL PERALTA Y COMO ARRENDATARIO EL SEÑOR GUSTAVO CORTES, PARTES DEMANDANTE Y DEMANDADA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO.**

No hay que olvidar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P que trata sobre el proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, es requisito que con la demanda se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de esta hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o **prueba siquiera sumaria.** (Subrayo)

En esta oportunidad, acogiéndome a una norma procesal y por consiguiente de obligatorio cumplimiento aporté como prueba como ya lo dije y lo repito, las declaraciones rendidas ente un Notario Público de la Ciudad, que sin lugar a dudas constituyen la prueba sumaria requerida, y que no pueden ni deben ser valoradas al resolver una excepción previa tal como se hizo en la providencia recurrida.

Su valoración como elemento probatorio corresponde hacerlo señora Juez en el momento de proferir el fallo que corresponda y si es del caso previa citación de los declarantes para su ratificación tal y como lo dispone el artículo 222 del C.G.P.

Acreditada entonces la existencia del contrato de arrendamiento por medio de una de las pruebas exigidas por la ley, no tiene cabida la excepción previa formulada y mucho menos que se haya revocado el auto admisorio de la demanda, y se haya dispuesto la terminación del proceso, pues su valor probatorio repito, debe hacerse en el momento de proferirse sentencia y no antes ni mucho menos teniendo en cuenta actuaciones surtidas dentro de un proceso que aunque de restitución, fue promovido por una persona diferente a mi poderdante y si en ese momento se consideró que existía o no un contrato de arrendamiento con quien formulaba aquella demanda, ello no debe tenerse en cuenta como un hecho cierto y verdadero de que se haya podido celebrar un nuevo contrato entre mi poderdante y el demandado.

Cabe señalar que aquí no se trata de una excepción de COSA JUZGADA y mucho menos de PLEITO PENDIENTE, se trata de un proceso de RESTITUCIÓN que aunque se refiere al mismo inmueble, está siendo promovido por una persona diferente a quien la ley lo legitima para ello por se su ARRENDADOR al momento de promoverse la demanda que hoy nos ocupa.

**SU SEÑORÍA: DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 384 DEL ESTATUTO GENERAL DEL PROCESO, RESPETUOSAMENTE SOLICITO DISPONGA QUE EL DEMANDADO NO SEA OÍDO HASTA QUE DEMUESTRE QUE HA CONSIGNADO EL VALOR TOTAL DE LA MORA QUE ADEUDA AL DEMANDANTE.**

Los hechos en los descansan las pretensiones de la demanda se encuentran plenamente demostrados y debidamente acreditados, así como el estado de mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, hechos estos plenamente demostrados.

De tal suerte que al igual que el contrato de arrendamiento, la mora y todos los supuestos de hecho en que se fundamentan las pretensiones se encuentran demostrados y acreditados ampliamente.

**De otro lado, el demandado no ha pagado los cánones adeudados desde el año 2016, vale decir, desde que el señor GABRIEL PERALTA es el arrendador en cuanto realizó el contrato verbal de arrendamiento que frente a los testigos declarantes el demandado y el demandante acordaron.**

**No existe prueba del pago del arrendamiento al señor GABRIEL PERALTA.**

Indica el apoderado de la parte demandada "El aquí demandado no está legitimado para iniciar esta acción por no ser el titular del interés jurídico aquí debatido. ...." Y lo sustenta nuevamente en la Sentencia No. 44 de fecha 22 de Agosto de 2013, sentencia proferida dentro del proceso de restitución que otrora adelantó la señora GLADYS FIGUEROA DE CORDOBA contra GUSTAVO CORTES LOPEZ, por cuanto el señor no le cancelaba el arrendo desde años atrás.

Tal y como consta en la sentencia aludida y que allega al plenario el apoderado actor, SE NEGARON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PUES LA RELACIÓN CONTRACTUAL DEBATIDA EN EL TRÁMITE DE ESE PROCESO FUE DECLARADA FALSA, VALE DECIR, EL CONTRATO CON EL QUE PRETENDÍA LA RESTITUCIÓN

FUE DECLARADO FALSO EN LA SENTENCIA QUE FUE APELADA Y CONFIRMADA, E HIZO TRÁNSITO A COSA JUZGADA.

LO ÚNICO QUE PRUEBA LA SENTENCIA ES QUE LA RELACIÓN CONTRACTUAL CON LA QUE SE PRETENDÍA LA RESTITUCIÓN EN ESE AÑO ERA FALSA.

BASTA LEER LA SENTENCIA PARA ENTENDER QUE SE NEGARON LAS PRETENSIONES Y SE CONDENÓ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE.

**ENTONCES, DEBIDAMENTE PROBADO, QUE SE HA ACREDITADO QUE EL ARRENDADOR SEÑOR GABRIEL PERALTA NO HA RECIBIDO EL PAGO DE NINGUNO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS POR EL ARRENDADOR, Y QUE EL DEMANDADO NO TIENE PRUEBA DE DICHO PAGO, RAZÓN POR LA CUAL, SE SOLICITA EN EL LIBELO GENITOR LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO.**

LA SENTENCIA EN SU PARTE RESOLUTIVA DISPONE "NEGAR LAS PRETENSIONES FORMULADAS POR LA DEMANDANTE" por haber probado la parte demandada, señor GUSTAVO CORTES LOPEZ, que la firma del arrendatario que aparece en el contrato de arrendamiento aportado como base de aquella demanda de restitución no corresponde a la firma del demandado.

DICHA SENTENCIA, QUE HACE TRANSITO A COSA JUZGADA RESUELVE LA CONTROVERSI A DELCARANTO PROBADO QUE EL CONTRATO DE ARRENDMAIENTO ES FALSO, POR LO CUAL, LA RELACIÓN CONTRACTUAL QUE SE PRETENDÍA PROBAR EN ESE MOMENTO SE DECLARÓ NO PROBADA EN VIRTUD DE LA FALSEDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SE terminó el proceso y se ordenó su archivo en el año 2013.

Falleció la señora sin que se le pagara la mora de los cánones de arrendamiento que en ese entonces se le adeudaba.

PRETENDE NUEVAMENTE LA PARTE DEMANDADA UTILIZAR LA SENTENCIA QUE CLARAMENTE NEGÓ LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN EN EL AÑO 2013, CON FINES CLARAMENTE FRAUDULENTOS Y TENDIENTE A AFIRMAR QUE LA SENTENCIA RECONOCE CALIDADES QUE LA MISMA SENTENCIA RESOLVIÓ QUE NO EXISTEN, POR HABERSE PROBADO FALSO EL CONTRATO QUE OBRÓ COMO BASE DE AQUELLA DEMANDA. ESAS SON ACTUACIONES TEMERARIAS.

**Lo único que puede probar el demandado el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y su mala fe con la que ha venido manejando sus relaciones contractuales con sus arrendadores durante los pasados 30 años tal y como quedó demostrado por él mismo.**

El artículo 167 del Código General del Proceso establece:

"Artículo 167. Carga de la prueba. Incumbe a las partes **probar el supuesto de hecho** de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."  
(SUBRAYAS DEL SUSCRITO)

LA SENTENCIA ALLEGADA POR EL APODERADO DEL DEMANDADO DEMUESTRA COMO SE NEGARON LAS PRETENSIONES DE LA PARTE ACTORA Y SE CONDENÓ EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE POR PROBARSE FALSO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (PROCESO TERMINADO Y ARCHIVADO DESDE EL AÑO 2013)

De otro lado, se resolvió de plano una excepción previa sin correr el correspondiente traslado de ley, violentando de esta manera el derecho fundamental al debido proceso que tiene el demandante. Lo anterior, causal de NULIDAD, LA CUAL TAMBIÉN ME PERMITO QUE SE DECLARE, POR CUANTO NO SE ME DIO OPORTUNIDAD DE DESCORRER EL CORRESPONDIENTE TRASLADO.

OBSERVESE QUE NO APARECE LA CONSTANCIA SECRETARIAL NI LA FIJACIÓN EN LISTAS DEL TRASLADO QUE SE DEBIO CORRER ANTES DE RESOLVER LA EXCEPCIÓN PREVIA.

### **1. PETICION.**

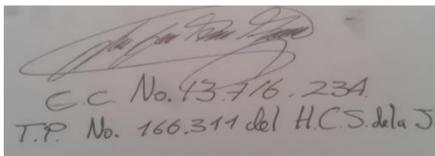
Conforme a lo expuesto señor juez, solicito a usted **REVOCAR PARA REPONER EL auto de fecha Abril 25 de 2022 y notificado por estados del 26 de abril de 2022.**

**En caso de no acceder a la revocatoria impetrada me permito interponer de manera subsidiaria el recurso de apelación.**

**DECRETAR LA NULIDAD PROCESAL DE LAS ACTUACIONES SUBSIGUIENTES A LA FECHA EN QUE NO SE CORRIÓ TRASLADO.**

Del Señor Juez,

Cordialmente,



EC No. 13.716.234  
T.P. No. 166.311 del H.C.S. de la J.

**JHON FREDY RODRIGUEZ ARROYAVE**

**C.C. No. 13.716.234 de Bucaramanga (Santander)**

**T.P. No. 166.311 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura.**