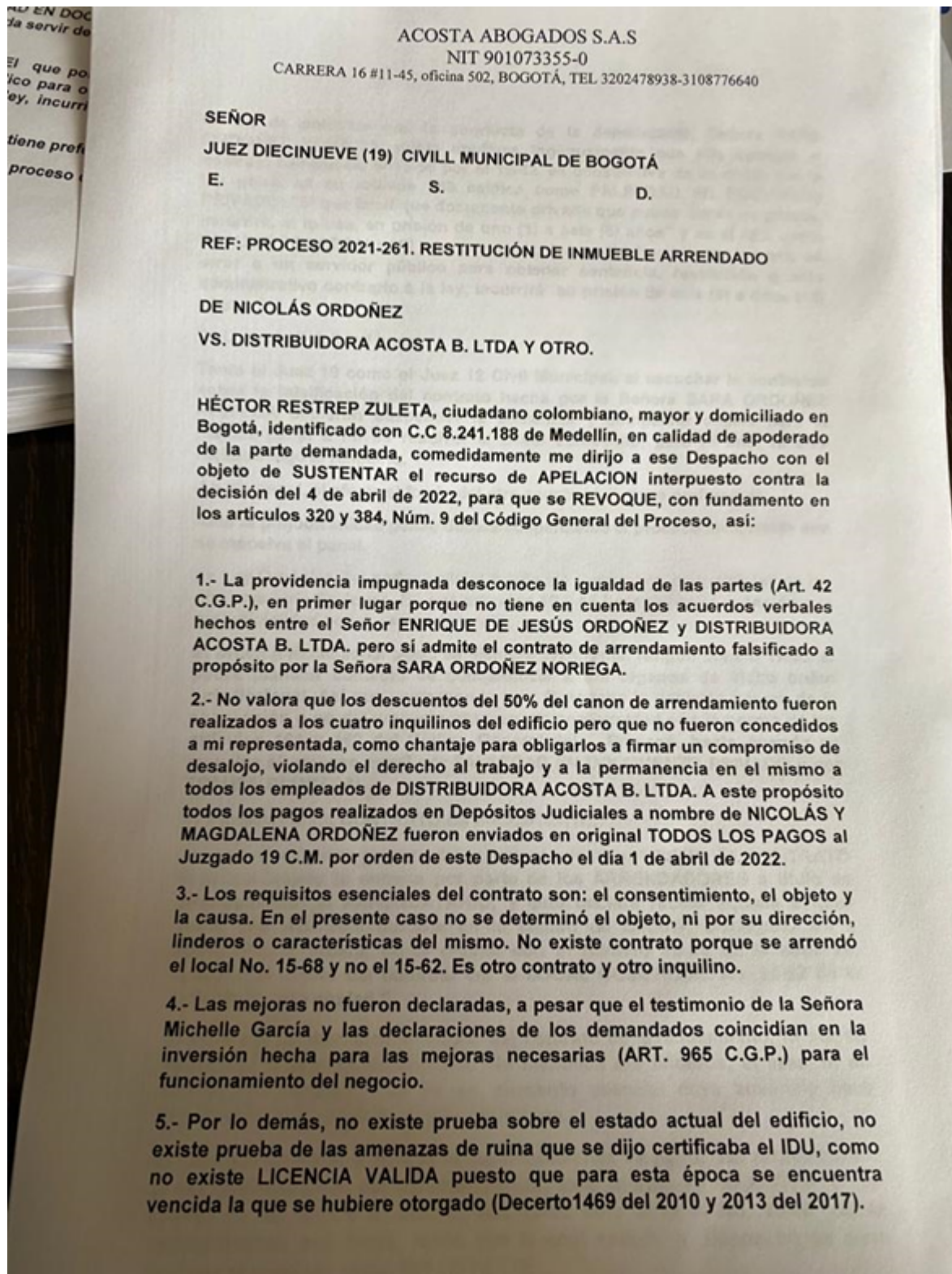


Sustentación recurso apelación 2021-261 restitución

AcostaRestrepo P <Acosta_Restrepo.Abogados@hotmail.com>

Miércoles 06/04/2022 16:45

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; saorno@hotmail.com <SAORNO@HOTMAIL.COM>; pablo.sierra@phrlegal.com <pablo.sierra@phrlegal.com>



ACOSTA ABOGADOS S.A.S

NIT 901073355-0

CARRERA 16 #11-45, oficina 502, BOGOTÁ, TEL 3202478938-3108776640

SEÑOR

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVILL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

REF: PROCESO 2021-261. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DE NICOLÁS ORDOÑEZ

VS. DISTRIBUIDORA ACOSTA B. LTDA Y OTRO.

HÉCTOR RESTREP ZULETA, ciudadano colombiano, mayor y domiciliado en Bogotá, identificado con C.C 8.241.188 de Medellín, en calidad de apoderado de la parte demandada, comedidamente me dirijo a ese Despacho con el objeto de SUSTENTAR el recurso de APELACION interpuesto contra la decisión del 4 de abril de 2022, para que se REVOQUE, con fundamento en los artículos 320 y 384, Núm. 9 del Código General del Proceso, así:

1.- La providencia impugnada desconoce la igualdad de las partes (Art. 42 C.G.P.), en primer lugar porque no tiene en cuenta los acuerdos verbales hechos entre el Señor ENRIQUE DE JESÚS ORDOÑEZ y DISTRIBUIDORA ACOSTA B. LTDA. pero sí admite el contrato de arrendamiento falsificado a propósito por la Señora SARA ORDOÑEZ NORIEGA.

2.- No valora que los descuentos del 50% del canon de arrendamiento fueron realizados a los cuatro inquilinos del edificio pero que no fueron concedidos a mi representada, como chantaje para obligarlos a firmar un compromiso de desalojo, violando el derecho al trabajo y a la permanencia en el mismo a todos los empleados de DISTRIBUIDORA ACOSTA B. LTDA. A este propósito todos los pagos realizados en Depósitos Judiciales a nombre de NICOLÁS Y MAGDALENA ORDOÑEZ fueron enviados en original TODOS LOS PAGOS al Juzgado 19 C.M. por orden de este Despacho el día 1 de abril de 2022.

3.- Los requisitos esenciales del contrato son: el consentimiento, el objeto y la causa. En el presente caso no se determinó el objeto, ni por su dirección, linderos o características del mismo. No existe contrato porque se arrendó el local No. 15-68 y no el 15-62. Es otro contrato y otro inquilino.

4.- Las mejoras no fueron declaradas, a pesar que el testimonio de la Señora Michelle García y las declaraciones de los demandados coincidían en la inversión hecha para las mejoras necesarias (ART. 965 C.G.P.) para el funcionamiento del negocio.

5.- Por lo demás, no existe prueba sobre el estado actual del edificio, no existe prueba de las amenazas de ruina que se dijo certificaba el IDU, como no existe LICENCIA VALIDA puesto que para esta época se encuentra vencida la que se hubiere otorgado (Decerto 1469 del 2010 y 2013 del 2017).

ACOSTA ABOGADOS S.A.S
NIT 901073355-0

CARRERA 16 #11-45, oficina 502, BOGOTÁ, TEL 3202478938-3108776640

6.- Es de destacar que la conducta de la demandante, Señora SARA ORDÓÑEZ NORIEGA, quien confiesa ingenuamente que ella corrigió el contrato cambiando el 15-68 por el 15-62, es constitutiva de un delito que la ley penal en su artículo 289 califica como FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO: "El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá, si lo usa, en prisión de uno (1) a seis (6) años" y en el 453, como FRAUDE PROCESAL: "El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años..."

7.- La prejudicialidad penal:

Tanto el Juez 19 como el Juez 12 Civil Municipal, al escuchar la confesión sobre la falsificación del contrato hecha por la Señora SARA ORDÓÑEZ NORIEGA debieron suspender la audiencia y compulsar copias para la justicia penal a fin de resolver el delito confesado, pero ni uno, ni otro hicieron algo al respecto.

La vía penal, si afecta el fondo del otro asunto civil, tiene preferencia.

Ante la prejudicialidad penal, deberá suspenderse el proceso civil, hasta que se resuelva el penal.

La Ley Orgánica del poder judicial regula las cuestiones prejudiciales de las distintas jurisdicciones. En sus artículos 10 y 44 hace especial mención a la prejudicialidad penal y su preferencia.

El orden jurisdiccional penal es siempre preferente. Ningún Juez o Tribunal podrá plantear conflicto de competencia a los órganos de dicho orden jurisdiccional. Así que corresponde a su Despacho la decisión acerca de la suspensión o no del presente proceso, de conformidad con la norma de los artículos 161 y 162 del Código General del Proceso, hasta cuando se resuelva el proceso penal por FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO y por FRAUDE PROCESAL.

8.- Finalmente EL CONTRATO ES INEXISTENTE:

Así reza la cláusula primera del supuesto contrato: "Objeto. EL CONTRATO tiene por objeto la entrega por parte de los ARRENDADORES a título de arrendamiento al ARRENDATARIO, y este declara recibir aquella a igual título, una BODEGA ubicada en la ciudad de Bogotá, distinguida en a nomenclatura urbana de la ciudad con el número 15-68 de la calle 10, "cuando el objeto del contrato era el LOCAL COMERCIAL No. 15-62 de la calle 10 de este ciudad."

El contrato no identifica el objeto del contrato de arrendamiento, ni por su dirección, ni por su destinación. No identifica los linderos, el área, ni su distribución interna. Este es un elemento esencial cuya ausencia hace INEXISTENTE el contrato de arrendamiento.

El contrato se limita a enumerar las condiciones de pago, las prohibiciones y las implicaciones del incumplimiento, todo lo cual es INEXISTENTE por cuanto no se refiere al LOCAL No. 15-62 sino al local No. 15-68, cuyas características son otras, razón por la cual solicito al Despacho se sirva declarar el contrato como INEXISTENTE.

ACOSTA ABOGADOS S.A.S
NIT 901073355-0
CARRERA 16 #11-45, oficina 502, BOGOTÁ, TEL 3202478938-3108776640

Se arrendó una bodega con el No. 15-68 y no un LOCAL COMECIAL, como funciona en el No. 15-62, el cual "amenaza ruina" y es de propiedad de las hermanas ORDÓÑEZ y de Nicolás Ordoñez (comunicación del 19 de mayo de 2020 de la Señora SARA ORDÓÑEZ a DISTRIBUIDORA ACOSTA B. LTDA), lo que contradice lo dicho por la demandada en respuesta al hecho 4º. Cuando habla del buen estado de la bodega, lista para el funcionamiento.

Cito, a propósito, la jurisprudencia de la Corte cuando expresa: "Todo acto jurídico está constituido por la reunión de ciertos elementos esenciales que deben necesariamente hallarse en él. Si está ausente uno de esos elementos, el acto queda incompleto, no puede producir ninguno de los efectos que la ley asocia a su formación, o se dice que es INEXISTENTE, es un puro hecho sin existencia legal."

"Así, conforme al Código Civil son necesarias tres condiciones para la formación de un contrato: consentimiento, objeto y causa."

"La ley no se ocupa del acto inexistente por ser un mero hecho que no produce consecuencias jurídicas." En consecuencia, LO QUE NO EXISTE NO TIENE CONSECUENCIAS.

(Gaceta Judicial, Tomo XLII, No. 1-900, de abril 10 de 1936)

Resta, entonces, vigente un contrato consensual, que se fue construyendo durante el tiempo de ocupación del LOCAL 15-62, en el que se podían hacer las adaptaciones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato, como era la venta de zapatos y otros artículos para el hogar, al por mayor y al detal.

Siendo que el local "amenazaba ruina" debía adaptarse para el funcionamiento pero también para la seguridad, dado que el sitio se encuentra en el BRONX, zona peligrosa e insegura de la capital, y al mismo tiempo se podía pactar la permanencia hasta recuperar la inversión para el funcionamiento del local comercial.

Así lo prueban las declaraciones del Señor ANDRÉS FELIPE ACOSTA, JORGE ELVECIO ACOSTA, MICHELLE GARCÍA, en concurrencia con las facturas anexas y la comunicación de la Señora SARA ORDÓÑEZ a DISTRIBUIDORA ACOSTA B. LTDA. del 19 de mayo del 2020 en la cual manifiesta que el edificio "AMENAZA RUINA" por su estado de deterioro, de conformidad con la decisión del Instituto de Desarrollo Urbano de la ciudad, el cual no anexó y nunca fue dado a conocer a mis representados.

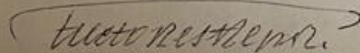
En cuanto a las costas, debo solicitar que se reduzcan de conformidad con las facultades que la Ley otorga a su Despacho ya que el proceso sólo tuvo una audiencia y que los perjudicados con los hechos de esta demanda han sido mis representados. Los DOS MILLONES DE PESOS es una cuantía excesiva de acuerdo con las pretensiones de la demanda y con la duración del proceso.

ACOSTA ABOGADOS S.A.S
NIT 901073355-0
CARRERA 16 #11-45, oficina 502, BOGOTÁ, TEL 3202478938-3108776640

En consecuencia, Señoría, muy comedidamente, solicito que al momento de resolver este recurso SE REVOQUE la sentencia impugnada, se nieguen las pretensiones de la demanda por cuanto las condiciones del contrato se derivan de los acuerdos verbales y no de un contrato falso e inexistente, como lo es el contrato firmado el 18 de diciembre de 2013 por ORDÓÑEZ-ACOSTA.

Agradezco al Despacho la atención al presente escrito dentro de los términos legales y para los efectos pertinentes.

Del Señor Juez, con toda atención:



HÉCTOR RESTREPO ZULETA

C.C. 8.241.188 de Medellín

T.P. 12047 de Minjusticia.

EMAIL: acosta_restrepo.abogados@hotmail.com