

Doctora

Dra. YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ
JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
Vía E-mail.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO DEL VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) QUE DECLARA NO PROBADA EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE INTEGRACIÓN DE LITISCONSORCIO NECESARIO.

RADICADO: 050013103 009 **2023 00013 00**

DEMANDANTE: INVERSIONES NONA LTDA.
DEMANDADO: LUIS FELIPE CONSUEGRA ÁLVAREZ.

SANTIAGO LAHARENAS GONZÁLEZ identificado con la cédula de ciudadanía No. **1.107.070.286** de Cali y portador de la Tarjeta Profesional No. 248926 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de **LUIS FELIPE CONSUEGRA ÁLVAREZ**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.142.290; presento ante usted **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO DEL VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) QUE DECLARA NO PROBADA EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE INTEGRACIÓN DE LITISCONSORCIO NECESARIO** dentro del proceso interpuesto por **INVERSIONES NONA LTDA** identificada con NIT 890910762 – 8; con el objeto de que se incorpore al señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** como litisconsorte necesario, y que se dé prioridad a la realidad fáctica del proceso con la finalidad de dar cumplimiento a la sentencia T-482/20 del 18 de noviembre de 2020 Mp, Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo:

1. Oportunidad Procesal

Mediante **AUTO DEL VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)** el **JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN** resolvió de forma negativa la excepción previa de falta de integración de litisconsorte y condenó en costas a la parte demandada a favor de la demandante. Este auto fue publicado en Estados electrónicos el día 25 de agosto de 2023:

113	25 agosto 2023	05001310300920230001300	ver documento	Verbal	Declara improcedente recurso de reposición, y se resuelve como excepción previa.
-----	----------------	-------------------------	-------------------------------	--------	--

Dado lo anterior, el término procesal para interponer este recurso inició el día 28 de agosto de 2023. El artículo 318 del Código General del proceso señala que el recurso de reposición

Calle 8 No. 3 -14 Edificio Cámara de Comercio, Oficina 1403
santiago.laharenas@stratega.co
(+57) 301 7296448

www.stratega.com.co

deberá interponerse dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto y en dicho sentido, este escrito es presentado de forma oportuna, dentro del término procesal pertinente.

2. Petición Objeto del Recurso

1. Solicito REVOCAR el **AUTO DEL VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023)** mediante el cual el **JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, negó la excepción previa de falta de integración de litisconsorte y condenó en costas a la parte demandada a favor de la demandante, por las razones expuestas en este recurso.
2. Solicito ORDENAR al **JUZGADO 009 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN** la incorporación del señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** al presente proceso, en calidad de arrendador del inmueble objeto de este proceso.
3. Solicito REVOCAR la condena en costas a mi poderdante, toda vez que conforme a la sentencia T-482/20 mi poderdante no se encuentra en la obligación de pagarlas.

3. Sustentación del recurso

Constituyen argumentos que sustentan el recurso de apelación, los siguientes:

INDEBIDA VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS

En numeral (ii) del apartado 2.3 del auto en mención, este despacho determina que

"tratándose de contratos de arrendamiento, bilaterales por demás, quienes se encuentran legitimados para comparecer al proceso verbal de restitución, son aquellos que revisten la calidad de contratantes arrendador/ arrendatario, y de estar la parte pasiva conformada por varios arrendatarios, en virtud de la solidaridad legal que entre ellos existe, se puede demandar a uno, varios o todos, a elección del demandante."

No obstante, consideramos que el despacho está tomando una decisión arbitraria, sin ejercer una debida, completa y equitativa valoración de las pruebas, toda vez que, en primer lugar, hemos demostrado a través de distintas formas cómo la parte DEMANDANTE pretende a su conveniencia indicar que es mi poderdante quien le adeuda los cánones arrendados cuando no ha aportado ninguna prueba que permita determinar:

1. Que ha sido mi poderdante con quien ha entablado comunicación durante los más de 24 años de vigencia del contrato.

2. Que ha sido mi poderdante quien consignó o transfirió los dineros correspondientes al pago del canon de arrendamiento hasta el año en que se cumplió con esta obligación.
3. Que ha sido mi poderdante con quien se ha tratado todo lo relativo a arreglos de mantenimiento o mejoras del inmueble.
4. Que mi poderdante es el titular del establecimiento de comercio que se encuentra ubicado en el local comercial del DEMANDANTE.

Así pues, recalcamos nuevamente que el DEMANDANTE omitió, a su conveniencia, indicar que, desde hace más de 25 años, mi poderdante, el señor LUIS FELIPE CONSUEGRA, dejó fungir como arrendatario del local comercial de la calle 10 No 37 -34, identificado con matrícula inmobiliaria 001-179404 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín. Lo anterior pues, el contrato de arrendamiento de local comercial No. 705494 suscrito entre la parte demandante y la parte demandada en el año 1997, fue cedido por EL DEMANDADO al señor MARIO BUSCHE VENGOECHEA, quien es el propietario del restaurante MARIO BROSS, ubicado en la cámara de comercio de Medellín e identificado con la matrícula mercantil No. 21-285366-02; establecimiento de comercio con el cual mi poderdante no tiene ningún tipo de relación comercial.

Como se puede observar en la demanda presentada por la parte DEMANDANTE, esta no se expresó en lo absoluto sobre la ejecución de dicho contrato, sino que pasó de relatar la suscripción del mismo, a hablar sobre un incumplimiento que comenzó a ocasionarse 23 años después desde la fecha de suscripción de dicho instrumento. Pero entonces, ¿Cómo prueba LA DEMANDANTE que el señor LUIS FELIPE CONSUEGRA continuó siendo su arrendatario, cuando únicamente aportó un contrato que tenía un año de vigencia y no ha presentado ningún soporte de la continuación de dicha relación jurídica? Es claro entonces que el despacho se extralimitó en concluir que la cesión contractual no se hizo conforme a la ley, sin valorar todas las demás normas que regulan el caso, entre ellas, el artículo 523 del Código de Comercio.

En dicho sentido, encontramos que se está configurando un defecto fáctico, pues este despacho no está valorando de la debida forma las pruebas aportadas al proceso, así como está omitiendo su deber de exigir a la parte DEMANDANTE que aporte las pruebas suficientes para probar la vigencia de dicho contrato, el cual en su contenido tenía una vigencia de UN (1) años, y para probar que es LUIS FELIPE CONSUEGRA quien realmente está incumpliendo las obligaciones que alegan. Por tal razón, encontramos que la decisión tomada por este despacho es arbitraria, pues no se está dando una debida valoración a las pruebas aportadas por la parte demandante y demandada donde se encuentra:

1. Pagaré en blanco aportado como prueba por la DEMANDANTE donde aparece como deudor el señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.125.432. (Folio 15 de la demanda)
2. Carta del 13 de noviembre de 2022 donde el señor **HERNANDO ESCOBAR ACEVEDO** representante legal de **INVERSIONES NONA LTDA** le reconoce a su abogado el señor **JUAN DAVID GIRALDO** que el arrendatario de su local comercial ubicado en la calle 10 No 37 -34 es el señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA**, indicando todos los datos de esta persona:

Medellín, Noviembre 13 de 2022

*Dr.
Juan David Giraldo
E. S. O.*

Apreciado Juan:
Te adjunto documentos relacionados con Caso "Mario Busche".
El Dueño es Mario Busche Vengoechea
Dirección of. es C/33 N° 64-26 2° piso
Tel 2354475. Celular 314698500.
El Local mio en el cl. 10 N° 37-34
Comisar por tu colaboración.
Atentamente
[Firma]
Hernando Escobar A.

Recordamos nuevamente que esta carta fue remitida en primera instancia por el apoderado de LA DEMANDANTE en el mes de diciembre de 2022, cuando intentó realizar los cobros pre jurídicos sobre la obligación que se reclama en esta demanda. Este documento fue remitido directamente por el señor JUAN DAVID GIRALDO MORA al señor LUIS FELIPE CONSUEGRA, junto con otros documentos que fueron aportados en la demanda. Esta prueba fue aportada por la parte DEMANDADA en la

contestación de la demanda, sin embargo, el despacho no ejerció ninguna valoración o apreciación sobre la misma, a pesar de ser un documento que expresa de manera evidente y concreta que la parte DEMANDANTE es consciente de que su arrendatario no es el señor LUIS FELIPE CONSUEGRA, pero a pesar de ello, ha proyectado una situación fáctica completamente falsa y ajena a la realidad.

Por ende, manifestamos que LA DEMANDANTE está cometiendo conductas que demuestran un acto de mala fe, pues está pretendiendo atribuirle el cumplimiento de una obligación a una persona sobre la cual LA DEMANDANTE tiene plena consciencia de que no es su deudor, pues incluso se lo manifestó a su abogado, el señor JUAN DAVID GIRALDO, y este, también siendo plenamente consciente de dichos hechos, decidió instaurar dos procesos judiciales, siendo este y otro procesos ejecutivo de radicación 05001 31 03 002 2023 00211 00 en contra de una persona que no es el deudor de LA DEMANDANTE.

3. Mensaje de voz enviado por **HERNANDO ESCOBAR ACEVEDO** representante legal de **INVERSIONES NONA LTDA** vía Whatsapp al señor LUIS FELIPE CONSUEGRA, donde reconoce que es el señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** quien adeuda los cánones de arrendamiento sobre el local objeto de este proceso.

En dicho sentido, encontramos cómo este juzgado no está ejerciendo una debida valoración de las pruebas aportadas por la parte DEMANDADA, ni ha profundizado lo suficiente en la necesidad de solicitar pruebas a la parte DEMANDANTE sobre la existencia actual del contrato, toda vez que, en la demanda el DEMANDANTE está afirmando que el contrato se encuentra vigente, pero no ha aportado ninguna prueba que justifique la ejecución actual de dicho contrato, o el uso de mi poderdante sobre ese local comercial. Por tal razón, es evidente que la parte DEMANDANTE ha aportado pruebas insuficientes para justificar el incumplimiento que alega en la demanda al no allegar ningún documento, si quiera del año 2016, que le permita al despacho concluir que la relación jurídica objeto de este proceso es una relación jurídica vigente.

Todo esto parece confirmar que este despacho no le ha dado una debida valoración a las pruebas, pues existen varios medios de pruebas que han sido aportados a este proceso donde se deja en claro que no existe precisión ni seguridad de que el contrato de arrendamiento objeto de este proceso es el que refiere la parte DEMANDANTE, toda vez que sus partes no son las que se establecen en la demanda, sino que el arrendatario corresponde a otra persona. Así pues, la Sentencia T-482/20 determina que:

"Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado,

cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico."
(subrayado fuera del texto)

Por lo anterior, encontramos de igual manera improcedente la afirmación de este despacho, donde se estipula que no se logró acreditar que mi poderdante no es el real tenedor del inmueble objeto del proceso. Lo anterior pues, es muy claro que la jurisprudencia constitucional dispone que en los procesos presente incertidumbre sobre la existencia del contrato del negocio objeto de la demanda, no es obligatorio exigirle al demandado ciertas cargas para ser escuchado, entre ellas, el pago de costas.

DEFECTO PROCEDIMENTAL

Tanto la Sentencia T-482/20 como la Sentencia T-118/12 establecen una excepción valiosa en situaciones de restitución de inmueble cuando existe incertidumbre sobre la existencia del contrato objeto de la demanda. En estos casos, se reconoce la imposibilidad de exigir el pago de costas judiciales al demandado, asegurando su acceso efectivo a la justicia y evitando una carga económica que podría obstaculizar su derecho a ser oído y defender sus derechos legales.

Este defecto se evidencia en una valoración defectuosa del material probatorio, toda vez que el despacho ha concedido, de manera anticipada e incongruente, una certeza absoluta al contrato de arrendamiento objeto de la demanda, sobre el cual no se aportó ninguna prueba sobre su vigencia y condiciones actuales, de manera que se obvió su existencia, a pesar de que no hay pruebas que acrediten la misma. Esto demuestra que el despacho ha pasado por alto las pruebas aportadas por las dos partes, además de las pruebas que no ha aportado la parte demandante para legitimar su causa, toda vez que no es posible concluir la validez y existencia de un contrato sobre el cual solo se aportó su documento de suscripción, pero no se han aportado pruebas siquiera de su cumplimiento o incumplimiento.

La razón detrás de esta excepción radica en la necesidad de equilibrar la balanza procesal, especialmente en los casos donde se debate la existencia misma del contrato. Exigir el pago de costas a un demandado en tales circunstancias genera un efecto disuasorio, coartando su posibilidad de acudir al sistema judicial para resolver legítimas diferencias y potencialmente resultar en una denegación del acceso a la justicia, en contravención de los principios fundamentales de equidad y debido proceso.

Como se ha expuesto en las excepciones previas y la contestación de esta demanda, existe una contravención e incertidumbre explícita sobre la existencia y términos del contrato objeto de esta demanda. En vista de esto, nos permitimos resaltar que la imposición de

costas judiciales a nuestro representado resultaría en un defecto procedimental que va en contra de lo dispuesto por la Corte Constitucional. Pues el afirmar, por fuera de sentencia, que no la parte DEMANDADA no ha probado que no es la arrendataria dentro del proceso, demuestra que ya es están generando conclusiones sin siquiera practicar y analizar todas las pruebas, vulnerando el derecho al debido proceso, acceso a la justicia e igualdad de las partes de mi representado.

Por otro lado, también se evidencia un defecto procedimental negativo, en el sentido de que el despacho no ha solicitado ninguna prueba a la parte DEMANDANTE que le permita acreditar la existencia, vigencia y condiciones del negocio jurídico al que se hace referencia en la demanda, sino que lo dio por hecho únicamente por lo relatado en el escrito de demanda y por el contrato aportado cuya suscripción se dio en el año 1997. Por tanto, se evidencia una existencia de una omisión por parte del juzgado en sus conclusiones, sin haber decretado las pruebas necesarias en el proceso, además, se evidencia una valoración caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas por las partes.

En dicho sentido, encontramos que el negar la excepción al pago de costas ocasiona una situación de parcialidad y vulneración de los derechos de la parte DEMANDADA, más aun cuando esta conclusión se ha generado de manera errada y sin darle una correcta valoración a las pruebas aportadas. Por tal razón, indicamos que esta irregularidad debe ser corregida y por ello interponemos este recurso de reposición, pues no se halla plenamente comprobado el supuesto de hecho de que hay una certeza sobre las partes del contrato de arrendamiento, por tanto, es una restitución de inmueble cuyo contrato ha sido objetado.

DEFECTO FÁCTICO Y CARGA PROBATORIA DEL DEMANDANTE

Según la Sentencia T-482/20, el juzgado puede incurrir en un defecto fáctico cuando toma la decisión de no oír a la parte DEMANDADA sin que se halle plenamente comprobado que existe certeza sobre el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso. Ahora bien, nos preguntamos ¿cómo el juzgado pudo comprobar esto si no se han adelantado las demás diligencias del proceso, ni el despacho se ha expresado sobre la contestación de la demanda y las pruebas presentadas tanto en las excepciones previas como en la contestación? Por otra parte, recalamos que resulta una violación de la garantía del debido proceso e igualdad de trato de mi poderdante que se llegue a la conclusión estipulada en el auto que estamos reponiendo, tras indicar que se demostró que mi poderdante sí es el arrendador, pese a que la parte demandante no ha aportado ningún documento que acredite los pagos, recibos, conversaciones, u otros documentos que sostengan la vigencia de esta relación contractual después del año 1997.

Por tal razón, argumentamos que la parte DEMANDANTE no ha cumplido con la carga probatoria de demostrar la vigencia y existencia del contrato que alega en la demanda, por lo cual no encontramos procedente que el despacho haya llegado a la conclusión contenida

en el auto objeto de reposición. Entonces, si la parte DEMANDANTE no ha aportado ni una sola prueba de la vigencia, existencia y las partes del negocio jurídico que pretende restituir, no es posible entonces que se le exija a la parte DEMANDADA dicha carga procesal, por lo que no es posible restringir el derecho de defensa de mi poderdante.

El defecto fáctico que alegamos en esta reposición, consiste en que el despacho ha dado la negativa de escuchar a la parte DEMANDADA, a pesar de que es claro que no existe certeza sobre la existencia del mencionado contrato de arrendamiento, toda vez que, conforme a las pruebas aportadas, a la contestación de la demanda, y a las excepciones previas, el señor LUIS FELIPE CONSUEGRA no tiene ninguna relación contractual con el DEMANDANTE, pues dicho contrato fue cedido conforme al artículo 523 del código de Comercio, el cual indica:

"<SUBARRIENDO Y CESIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO>. *El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.*

El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación.

La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio"

De lo anteriormente expuesto se resalta la expresión "tácita", lo cual hace referencia a una forma de expresar la voluntad de manera indirecta a través de la ejecución de actos inequívocos que exteriorizan el consentimiento de las partes. Así mismo, desmentimos la interpretación relativa a que la autorización solo puede darse de forma expresa, toda vez que la aceptación tácita es una forma de autorizar dicha cesión, más aun porque el local fue enajenado al establecimiento de comercio MARIO BROSS, el cual no es de propiedad de mi poderdante.

Sobre ese punto, encontramos inconcebible el hecho de que este despacho haya analizado la matrícula del establecimiento de comercio "MARIO BROSS", el cual se encuentra ubicado en el inmueble objeto de este proceso, y a pesar de que dicho establecimiento se encuentra a nombre de la señora CLAUDIA PATRICIA BARROS OROZCO, se haya determinado que no hubo pruebas suficientes para determinar que no existe certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y de la legitimación en la causa del DEMANDANTE, lo cual,

independiente de la excepción previa del litisconsorte, demuestra fehacientemente que sí hay duda sobre la existencia del negocio jurídico que se reclama.

CONCLUSIONES SOBRE LA INCORPORACIÓN DEL LITISCONSORTE Y LA NEGACIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO

Este despacho negó la excepción previa de falta de incorporación de litisconsorte al indicar lo siguiente:

"Y, se expuso que, en virtud de la cesión del contrato por parte del arrendatario, al existir prohibición legal, solo es posible que el cesionario remplace al arrendatario cedente, siempre que medie la autorización expresa del arrendador y exista aceptación del arrendador de dicha cesión. En ese evento habrá necesidad de integrar el contradictorio con el nuevo arrendatario o cesionario. Finalmente se adujo, que esta situación debe hallarse acreditada, es decir, probada por el que formula la excepción.

(...)

*Elementos de prueba que enseñan la celebración de un contrato de arrendamiento entre demandante **INVERSIONES NONA LTDA.** y demandado **LUIS FELIPE CONSUEGRA.** Contrato que en su clausulado no refleja **expresamente** la facultad o autorización para el arrendatario **ceder el contrato.** Tampoco se trajo elementos de prueba que así enseñaran esa autorización del arrendador. Recuérdese que la prohibición es legal para el arrendatario en voces del art. 2004 del C. Civil en consonancia con la norma especial, art. 523 del C. mercantil"*

Frente a este aspecto, consideramos que se está incurriendo en un defecto material sobre el análisis de las normas citadas por el despacho, pues, aunque no exista constancia escrita de la terminación o cesión del contrato arrendamiento de local comercial No. 705494 suscrito entre la parte demandante y la parte demandada en el año 1997, **INVERSIONES NONA LTDA** sí aceptó tácitamente la cesión de dicho contrato, al continuar recibiendo el pago de canon de arrendamiento durante más de 20 años por parte del negocio **MARIO BROSS**, cuya propiedad y administración recae en cabeza del señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** y de su familia.

Aclaro que mi poderdante no ha girado dinero a **INVERSIONES NONA** durante los últimos 24 años, **LTDA**, ni ha ejecutado un solo pago por concepto de pago de canon de arrendamiento a favor de la parte demandante. Cabe resaltar también que **INVERSIONES NONA LTDA** nunca ha remitido a mi poderdante o a la empresa de la cual hace parte, ninguna factura o cuenta de cobro por este concepto, a excepción del cobro pre jurídico allegado en el mes de noviembre de 2022 y enero de 2023, emitido 5 años después de la fecha desde la cual se está alegando el incumplimiento de pago de los cánones de arrendamiento.

Lo anteriormente expuesto refleja de forma clara dos cosas: en primer lugar, que si bien el despacho indica que no hay prueba escrita por parte de LA DEMANDADA sobre la cesión de dicho contrato, tampoco hay prueba cierta o documental sobre la vigencia del contrato alegado en la demanda, el cual, tenía una duración de un año.

En segundo lugar, es claro cómo sí se efectuó una autorización por parte del DEMANDANTE en calidad de arrendador sobre la cesión de dicho contrato, dicha cesión fue expresamente concedida en el momento en que las partes de la relación contractual implícita, a través de sus acciones, palabras o conductas, hicieron evidente su intención de formalizar o ratificar el acuerdo mediante una expresión verbal o escrita, en este caso, cuando la DEMANDANTE permitió que funcionara el establecimiento de comercio MARIO BROSS, el cual no tiene nada que ver con mi poderdante, ni es propiedad de él. En otras palabras, cuando las partes pasaron de manifestar su acuerdo implícitamente a confirmarlo de manera explícita, dicha aceptación pasó de ser tácita a convertirse en una aceptación expresa.

Por lo anterior, y contrario a como lo expone el despacho, consideramos que sí existe una relación sustancial entre el DEMANDANTE y el señor MARIO BUSCHE, pues esta autorización de cesión del contrato sí se manifestó por parte del arrendador, conforme al inciso tercero del Código de Comercio. Esta aceptación tácita se volvió expresa cuando ocurrieron los siguientes hechos:

- El arrendador expresó de manera inequívoca su voluntad de continuar con el acuerdo durante más de 20 años, sabiendo que su arrendatario no era el señor LUIS FELIPE CONSUEGRA, pues mi poderdante ni reside ni tiene ningún negocio en Medellín, además de que es fácticamente imposible determinar que dicha relación contractual ha perdurado todo ese tiempo sin que las partes tengan comunicación alguna entre ellas.
- Ambas partes manifestaron su consentimiento sobre la cesión del contrato, pues este lleva ejecutándose desde hace más de 20 años.
- Es claro que para efectos de cobro y envío de comprobantes, las partes han intercambiado comunicaciones durante la vigencia del contrato.

Es así como se evidencia claramente sí debe vincularse al señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** al proceso, pues es él quien tiene la legitimación en la causa por pasiva, al ser la persona que debe restituir el inmueble, toda vez que el inmueble arrendado bajo el contrato de arrendamiento de local comercial No. 705494 suscrito en el año 1997, lleva más de 25 años siendo disfrutado y ocupado por otro establecimiento de comercio diferente al que es de propiedad de mi representado y su empresa. Por lo cual, en caso de dictarse sentencia, sería imposible para mi poderdante darle cumplimiento y restituir dicho inmueble,

pues no es él quien tiene la tenencia del mismo, al no ostentar la calidad de arrendatario. Esto quiere decir que la presente demanda se encuentra soportada en un documento que no tienen ninguna validez, sobre el cual mi representado no tiene responsabilidad alguna y tampoco se encuentra vigente. Así como tampoco existe prueba ni requerimiento sobre la constitución en mora de dicha obligación. Todo esto hace necesario nuevamente que se desincorpore al señor **LUIS FELIPE CONSUEGRA ÁLVAREZ** y que se incorpore al señor **MARIO BUSCHE VENGOECHEA** por ser el verdadero deudor de la obligación alegada por **INVERSIONES NONA LTDA** en su escrito de demanda.

INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PROCESOS: EXISTE OTRO PROCESO EJECUTIVO SOBRE EL CUAL YA SE LIBRÓ MANDAMIENTO DE PAGO QUE VERSA SOBRE EL MISMO CONTRATO Y SOBRE EL MISMO ASUNTO

Le informamos a este despacho que actualmente existe un proceso ejecutivo en curso de radicación 05001 31 03 002 2023 00211 00 en el **JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN** entre LA DEMANDANTE y EL DEMANDADO, donde se tiene como objetivo hacer exigibles las obligaciones emanadas en el contrato de arrendamiento de local comercial No. 705494 del 27 de junio de 1997, derivadas del mismo incumplimiento que alega la parte DEMANDANTE en este proceso. En las pretensiones de dicho proceso, LA DEMANDANTE está exigiendo las mismas obligaciones dinerarias expuestas en este proceso de restitución, y sobre las cuales se libró mandamiento de pago, correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el deudor de LA DEMANDANTE y los intereses moratorios derivados de este concepto. Por ello, es completamente improcedente continuar con la ejecución de este proceso ejecutivo, dado que LA DEMANDANTE ya solicitó previamente a una autoridad judicial, que se condene al pago de las sumas sobre las cuales otro despacho ya libró mandamiento ejecutivo, lo cual también hace imposible e improcedente el pago de costas judiciales.

4. Fundamentos de Derecho

Se evidencia un claro desacato al precedente constitucional estipulado en las sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340-15 de la Corte Constitucional, las

cuales estipulan que cuando se tienen dudas o incertidumbres sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no se debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio.

Por otro lado, hacemos nuevamente un llamado a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 325 del Código de Comercio, el cual determina que la cesión del contrato puede realizarse cuando se cuente con la autorización del arrendador, o se dé la enajenación del inmueble, sin embargo, no se estipula que esta autorización debe ser escrita, sino que se puede hacerse de diversas formas según el caso.

Por otro lado, fundamentamos este escrito en la jurisprudencia, principios del derecho y demás normas mencionadas en este escrito de reposición, incluyendo también el desconocimiento del precedente y la violación directa a la constitución.

5. Notificaciones

El suscrito apoderado:

Recibe notificaciones personales en la secretaría o medio virtual designado por el juzgado o en la Calle 8 No. 3 -14 Edificio Cámara de Comercio, Oficina 1403.

Correo electrónico: santiago.laharenas@stratega.com.co Celular: 301-729-6448

Atentamente,



SANTIAGO LAHARENAS GONZÁLEZ

C.C. **1.107.070.286** de Cali

T.P. **248926** del Consejo Superior de la Judicatura

Apoderado Especial