

CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO RADICADO 2019-00793

Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>

Miércoles 06/09/2023 15:58

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl01med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (372 KB)

CONTESTACION DEMANDA COMPLETA.pdf;

Señores(as)

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**MEDELLÍN, ANTIOQUIA.**

Cordial saludo.

Espero que se encuentren muy bien.

Remito adjunto memorial para el siguiente proceso:

PROCESO:	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	LUZ OFELIA ESPINOSA ATEHORTUA
DEMANDADO:	LUZ MARLENY MARTINEZ SALAZAR
RADICADO:	2019 - 0793
ASUNTO:	CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Se incluye en copia al apoderado de la contraparte siguiendo lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 2213 de 2022

Por favor confirmar recibido de la presente.

--

**JUAN DAVID CASTRO M.
ABOGADO
CEL. 3174371494**

Señor
JUEZ PRIMERO (1º) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, Antioquia.

PROCESO:	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	LUZ OFELIA ESPINOSA ATEHORTUA
DEMANDADO:	LUZ MARLENY MARTINEZ SALAZAR
RADICADO:	2019 - 0793
ASUNTO:	CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA, abogado titulado y en ejercicio, obrando en el presente asunto como apoderado de la señora **LUZ MARLENY MARTÍNEZ SALAZAR**, conforme poder adjunto, comparezco al Despacho en el término oportuno para presentar contestación a la demanda.

ACLARACIÓN PRELIMINAR

La demandante pretende fundar la demanda en la falta de pago de los cánones de arrendamiento con el fin de que a la demandada se le apliquen las consecuencias adversas del artículo 384 del Código General del Proceso y ella no sea escuchada hasta que acredite el pago de los cánones supuestamente adeudados, sin embargo, previo a pronunciarme de los hechos de la demanda, es necesario precisar que mi mandante no adeuda ningún canon de arrendamiento a la demandante de los relacionados en la demanda en tanto restituyó los bienes inmuebles el 1 de marzo de 2014.

Conforme con lo anterior, se solicita que la demandada sea escuchada en el presente asunto teniendo en cuenta que sobre los contratos de arrendamiento que acompañan la demanda se celebró una conciliación que hizo tránsito a cosa juzgada.

Sobre el caso particular La Corte Constitucional ha dicho en múltiples pronunciamientos:

- *La única forma en que el aquí demandante podría hacer efectivo su derecho de defensa dentro del proceso civil de restitución sería consignando a órdenes del juzgado los valores en supuesta mora que el demandante hace figurar a su nombre (más de diez millones de pesos), carga procesal que, en las circunstancias concretas del presente caso, resulta excesiva dado el material probatorio allegado al proceso civil, que pone en grave entredicho la existencia de dicha deuda y del contrato que le daría origen. Así las cosas, la Sala encuentra que efectivamente el aquí demandante ha carecido y carece de mecanismos efectivos de defensa judicial dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, por lo cual la presente acción resulta procedente como mecanismo alternativo de defensa judicial a su alcance. **Sentencia T-162 de 2005.***
- *La Sala de revisión considera que en el caso concreto, no procede aplicar la norma que exige al arrendatario demandado cancelar la totalidad de los cánones que se imputan en mora, como requisito para ser oído en el juicio. Por tanto, la razón que en este caso permite inaplicar la disposición, deriva de que el material probatorio obrante en el proceso de tutela arroja una duda respecto de la existencia real de un contrato de arrendamiento y la prevalencia de los derechos de la menor frente a la supuesta relación contractual existente. **Sentencia T-613 de 2006.***

- *Para esta Corporación resulta claro que, la carga procesal contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es constitucional; en ese sentido, esta sentencia no constituye un cambio jurisprudencial y tampoco desconoce los efectos de cosa juzgada de los fallos que decidieron la constitucionalidad de las normas aludidas. De acuerdo con lo anterior, en los supuestos en los que se evidencia la presencia de serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Entender lo contrario, vulneraría los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia de demandado, en la medida que las circunstancias fácticas en las que se desarrolla el caso concreto, no encajan dentro del supuesto de hecho de la norma cuyas consecuencias jurídicas se pretenden aplicar. A partir de un análisis detallado de las pruebas, la Sala constató que en este caso hay serias dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado, lo cual trae como resultado que, en esta oportunidad por las particularidades del caso no deban aplicarse los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC por cuanto no existe certeza sobre la presencia de uno de los presupuestos fácticos de la norma cuyas consecuencias jurídicas se pretenden atribuir. Para esta Sala, la existencia de un proceso de pertenencia sobre el bien, igualmente conduce a que se susciten dudas respecto de la propiedad del mismo y consecuentemente de la existencia del contrato de arrendamiento que se pretende hacer valer dentro del proceso de restitución del inmueble. **Sentencia T-1082 de 2007.***
- *Cuando haya serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento no debe exigírsele al demandado la prueba del pago de los cánones. **Sentencia T-808 de 2009.***
- *En los casos de restitución de bien inmueble arrendado la Corte ha dispuesto que cuando se inicie esta clase de proceso por la causal de mora en el pago de cánones de arrendamiento, es dable exigir al demandado el pago de los mismos, excepto cuando se tengan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, caso en el cual no debe exigirse al demandado el pago o la presentación de la consignación de los cánones adeudados como condición para ser oído dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado. Y es que ante la necesidad de probar una real vulneración de un derecho fundamental, una duda en este sentido dejaría sin piso jurídico la prueba que sirvió de sustento fáctico para que el juez decida de fondo sobre el asunto. **Sentencia T-734 de 2014.***

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS

HECHO PRIMERO: Es cierto.

HECHO SEGUNDO: No es cierto. para el mes de abril de 2014 no existía la obligación de pagar los cánones de arrendamiento que asevera el extremo actor. Para dicha fecha el contrato del inmueble ubicado en la Calle 57 No. 46-18 ya había terminado y los contratos correspondientes a los inmuebles ubicados en la Calle 57 No. 46-14 y Calle 57 No. 46-20 de la ciudad de Medellín se terminaron por mutuo acuerdo entre las partes celebrado en audiencia de conciliación del 18 de febrero de 2014. Consecuente con lo anterior mi mandante restituyó materialmente los

inmuebles; los ubicados en la Calle 57 No. 46-18 y Calle 57 No. 46-20 de la ciudad de Medellín el día 1 de marzo de 2014 y el inmueble ubicado Calle 57 No. 46-14 el 29 de marzo de 2014. La demandante presentó dos (2) solicitudes de conciliación, la primera terminó en un acuerdo conciliatorio el 18 de febrero de 2014 y la segunda en un acta de no acuerdo el 12 de septiembre de 2018.

HECHO TERCERO: Es cierto, son las pretensiones de la solicitud de conciliación del año 2014.

HECHO CUARTO: Es cierto.

HECHO QUINTO: NO es cierto, mi mandante dio cumplimiento cabal al acuerdo conciliatorio y restituyó a la demandante los inmuebles personalmente y a entera satisfacción de esta.

HECHO SEXTO: Es cierto, mi mandante ha tenido que afrontar múltiples procesos judiciales de la hoy demandante y en todos ha salido victoriosa.

HECHO SÉPTIMO: Es cierto.

HECHO OCTAVO: Es cierto. Se precisa, no se logró ningún acuerdo en tanto no existían obligaciones vigentes entre las partes y los inmuebles ya habían sido restituidos.

HECHO NOVENO: NO es cierto. Mi mandante cumplió con todos los pagos acordados y restituyó los inmuebles personalmente a la demandante en las fechas narradas en el hecho primero.

HECHO DÉCIMO: Es cierto.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones del extremo actor. No son ciertos los hechos que las soportan, los contratos de arrendamiento se terminaron y los inmuebles se restituyeron a la arrendataria oportunamente, no existe en cabeza de mi mandante obligación alguna pendiente por pagar o reconocer a la demandante, con base en el cual me permito formular las siguientes

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. INEXISTENCIA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO – INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR NOVACIÓN

Los contratos de arrendamiento que se presentan como objeto del presente proceso de restitución de tenencia son ahora inexistentes habida cuenta de que los efectos y obligaciones que emanan de los mismos fueron objeto de conciliación conforme el acuerdo logrado ante el Dr. Horacio Giraldo Duque, conciliador debidamente registrado y facultado para el efecto y que consta en el acta de conciliación extrajudicial en materia civil R.I. N° 028 del Centro de Conciliación y Arbitraje Conciliadores, así las cosas, al lograr el acuerdo conciliatorio las obligaciones contenidas en los contratos de arrendamiento que sirven en el presente asunto como fundamento para la pretensión de restitución se extinguen, novando en unas nuevas obligaciones derivadas del acuerdo conciliatorio.

Sobre lo arriba expuesto establece el artículo 1687 del Código Civil:

“La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.”

Adicional a esto establece el artículo 64 de la Ley 2220 de 2022:

El acta de conciliación contentiva del acuerdo prestará mérito ejecutivo y tendrá carácter de cosa juzgada.

Así las cosas, no puede hablarse en el presente asunto de obligaciones emanadas de contratos de arrendamiento que han sido válidamente terminados, el extremo actor parece ignorar los efectos del acuerdo conciliatorio y los medios de los que dispone para, si lo considera, lograr que el mismo sea cumplido, situación que en el caso concreto es innecesaria en tanto el acuerdo conciliatorio fue cumplido a cabalidad

Reitero entonces, las obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento que hoy fundan la demanda se encuentran extintas por la novación de estas. No le adeuda mi mandante ninguna suma de dinero a la demandada ya que el contrato del que emana la supuesta obligación ya fue objeto, reitero, de un acuerdo conciliatorio por lo que no puede esgrimirse el referido contrato como un instrumento idóneo para el cobro ni para la restitución de los inmuebles.

2. CONCILIACIÓN – COSA JUZGADA.

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, así lo define el artículo 1973 del Código Civil; en el caso concreto no hay lugar a hablar de la existencia de un contrato de arrendamiento ya que el vínculo entre las partes ha sido terminado por medio de una conciliación debidamente celebrada y ante el funcionario facultado para el efecto, así, la conciliación acordada entre las partes extingue por completo las obligaciones que se derivan del contrato de arrendamiento incluido el pago de cánones de arriendo, máxime cuando, conforme se explicará a continuación, mi mandante restituyó oportunamente los inmuebles a la demandante conforme el acuerdo conciliatorio.

Es necesario retomar el artículo 64 de la Ley 2220 de 2022:

El acta de conciliación contentiva del acuerdo prestará mérito ejecutivo y tendrá carácter de cosa juzgada.

Sobre este mecanismo alternativo de solución de conflictos ha dicho la Corte Constitucional:

“La conciliación es un mecanismo de solución de conflictos que está amparado por la fuerza de la cosa juzgada, por lo que en principio, al haber sido válidamente celebrado, no puede ponerse en tela de juicio lo acordado por las partes, en concordancia con el principio de buena fe que debe regir este tipo de actuaciones.”¹

La Real Academia Española en su Diccionario de la Lengua Española define la cosa juzgada de la siguiente manera:

“Efecto de una resolución judicial firme, que impide abrir un nuevo proceso sobre el mismo objeto.”

En el presente proceso se plantean dos conflictos, la restitución de unos bienes inmuebles y el cobro de unos cánones de arrendamiento, sin embargo, ambos

¹ Sentencia T-446 de 2001 M.P. Álvaro Tafur Galvis

conflictos ya han sido resueltos en acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes, Acta RI. No. 028 del Centro de Conciliación y de Arbitraje "CONCILIADORES" y por tanto no se puede volver a abrir la nuevamente la discusión jurídica sobre este objeto.

El extremo actor pretende adicionar elementos nuevos a su argumento manifestando que no se cumplió lo establecido en el acuerdo conciliatorio y ese es el fundamento de la demanda, obviando que si requería el cumplimiento forzoso del acta de conciliación pudo acudir a las autoridades competentes tal y como lo disponía el artículo 5 del Decreto 1818 de 1998:

*ARTICULO 5o. CONCILIACION SOBRE INMUEBLE ARRENDADO.
<Artículo derogado a partir del 30 de diciembre de 2022 por el artículo 146 de la Ley 2220 de 2022> Los Centros de Conciliación podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a los inspectores de policía para realizar la diligencia de entrega de un bien arrendado, cuando exista incumplimiento de un acta de conciliación con un acta al respecto. (Artículo 69 Ley 446 de 1998).*

Hoy artículo 144 de la Ley 2220 de 2022:

Incumplimiento del acuerdo de conciliación sobre entrega de inmueble arrendado. En caso de incumplimiento de un sobre entrega de bien inmueble arrendado, los centros acta de conciliación de conciliación o el conciliador podrán solicitar a la autoridad judicial que comisione a la autoridad competente para realizar la diligencia de entrega.

Conforme con lo arriba expuesto, la conciliación celebrada entre las partes tiene fuerza de cosa juzgada y no es posible volver a revivir esta discusión jurídica, si el extremo demandante consideró que requería la restitución forzosa de los bienes tenía otros medios legales para realizarlo, pero no era necesario convocar a un nuevo proceso judicial, menos de restitución de tenencia, cuando los inmuebles fueron oportunamente restituidos por mi poderdante.

Respecto al cobro de cánones de arrendamiento téngase en cuenta que ha operado también el fenómeno de la cosa juzgada, en el proceso Ejecutivo Singular de radicado 05001402270520140029300 el Juzgado Quinto Civil Municipal de Descongestión de Mínima y Menor Cuantía de Medellín, mediante sentencia No. 4 del 12 de febrero de 2015, profirió fallo en un caso idéntico a al que se propone actualmente.

La ejecutante LUZ OFELIA ESPINOSA, la ejecutada LUZ MARLENY MARTINEZ SALAZAR, los mismos contratos de arrendamiento que ahora se presentan: contrato de arrendamiento No. 970413 (inmueble Calle 57 # 46- 18) y los otros dos contratos de arrendamiento que la demandante intentó en un principio usar como títulos ejecutivos.

Pues bien, en tal proceso, que la demandante omitió mencionar, el juez decidió desestimar las pretensiones propuestas por la señora LUZ OFELIA ESPINOSA, La razón: declaró prospera la excepción de conciliación propuesta por la ejecutada, pues consideró que el acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes había hecho transito a cosa juzgada (Acta RI. No. 028 del Centro de Conciliación y de Arbitraje "CONCILIADORES") y por tanto las obligaciones surgidas del contrato de arrendamiento se habían extinguido, dando lugar a una nueva obligación surgida del acuerdo conciliatorio aportado a ese proceso.

En tal sentido, y en los términos del artículo 303 del Código General del Proceso, la sentencia mencionada anteriormente contiene el mismo objeto (pues versa sobre los mismos títulos que fundamentó el proceso anterior), la misma causa (cánones

de arrendamiento surgidos de un contrato ya terminado) y las mismas partes que componen el presente proceso. Por no encontrarse este tipo de sentencias dentro de las excepciones contenidas en el artículo 304 del CGP, se debe concluir que la sentencia mencionada tiene fuerza de Cosa Juzgada.

Por tal motivo, para que no se tramite un proceso por segunda vez y en virtud del principio de Seguridad Jurídica, solicito a este despacho que considere la excepción propuesta, reconozca los efectos de la conciliación y de la sentencia mencionada y con base en ello dé terminación a este proceso desestimando las pretensiones de la demandante.

3. RESTITUCIÓN VOLUNTARIA DE LOS INMUEBLES

Conforme el acuerdo de conciliación celebrado en febrero de 2014 por las partes ahora en litigio mi mandante le restituyó a la demandada todos los inmuebles objeto de dicho acuerdo, sin embargo, la demandante falsamente alega que mi mandante no le entregó los bienes.

Para la fecha acordada los inmuebles fueron restituidos y entregados a la demandante personalmente por lo que resulta hoy extraña la pretensión que formula de restituir los bienes en tanto los mismos son de su propiedad y tiene la plena tenencia de estos, inclusive, después de que mi mandante los entregó pudo conocer que se empezaron a realizar una serie de reformas y arreglos a los mismos.

Conforme con lo anterior, no existe ninguna causación respecto de las sumas de dinero que se reclaman en el presente asunto habida cuenta de que los inmuebles le fueron restituidos a la hoy demandante en las fechas acordadas en el acta de conciliación

PRUEBAS

Documentales:

- Téngase como pruebas documentales todas las aportadas con la demanda.

Interrogatorio de parte:

- Para acreditar lo arriba expuesto, respetuosamente solicito al Despacho se sirva citar a la demandante para que responda el interrogatorio que oportunamente les formularé, de igual manera, solicito se me permita interrogar a mi poderdante.

Testimoniales:

Solicito señor Juez se reciba el testimonio de las siguientes personas en el presente proceso, quienes testificaran sobre los hechos de la demanda y la contestación a los mismos en las materias conocidas por cada testigo:

- Walter Araque Restrepo, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98572052 y quien se puede ubicar en la Calle 57 No. 46 – 32 de la ciudad de Medellín, teléfono 2313119.
- Adiola David Tuberquia, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 43269603 y quien se puede ubicar en la Calle 57 No. 46 – 27 de la ciudad de Medellín, teléfono 5115079.

ANEXOS

- Poder

Del señor Juez

**JUAN DAVID CASTRO M.
ABOGADO**

Juan David Castro H.

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA

C.C. 1.128.271.274

T.P. 205.590 del C. S. de la J

Calle 33A No. 78A - 92
Celular: 3174371494
juandcastrom@gmail.com
Medellín - Colombia



Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>

PODER PARA REPRESENTACIÓN EN PROCESO JUDICIAL

colchones alameda <colchonesalameda@hotmail.com>
Para: Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>

6 de septiembre de 2023, 11:01

Señor
JUEZ PRIMERO (1°) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, Antioquia.

PROCESO:	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	LUZ OFELIA ESPINOSA ATEHORTUA
DEMANDADO:	LUZ MARLENY MARTINEZ SALAZAR
RADICADO:	2019 - 0793
ASUNTO:	PODER

LUZ MARLENY MARTÍNEZ SALAZAR, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.317.210, con dirección de correo electrónico colchonesalameda@hotmail.com, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado **JUAN DAVID CASTRO MONTOYA** portador de la Tarjeta Profesional No. 205.590 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.271.274, titular de la cuenta de correo electrónico juandcastrom@gmail.com, (registrada en el SIRNA) para que en adelante asuma ante su Despacho todos los actos tendientes a la defensa técnica de la suscrita dentro del proceso verbal sumario que adelanta la señora Luz Ofelia Espinosa Atehortúa en mi contra.

Mi apoderado queda revestido de las facultades necesarias para el desarrollo del presente mandato especialmente está facultado para presentar contestación a la demanda, excepciones previas, recursos, incidentes de nulidad y realizar todas las actuaciones necesarias en procura de nuestra defensa técnica, de igual manera está investido de todas las facultades que consagra el artículo 77 del Código General del Proceso, y en especial las de reasumir, renunciar, transigir, conciliar, recibir, desistir, sustituir, en general todos los actos inherentes al cumplimiento de este poder.

Sírvase, Señor Juez, reconocer su personería jurídica, en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente

LUZ MARLENY MARTÍNEZ SALAZAR
C.C. 32.317.210

Acepto

JUAN DAVID CASTRO MONTOYA
C.C. 1.128.271.274
T.P. 205.590 del C. S. de la J.

BUENOS DIAS DOCTOR:

Acepto el contrato de prestación de servicios

y envío PODER PARA PROCESO JUDICIAL

De: Juan Castro <juandcastrom@gmail.com>
Enviado: lunes, 4 de septiembre de 2023 3:38 p. m.
Para: colchonesalameda@hotmail.com <colchonesalameda@hotmail.com>
Asunto: PODER PARA REPRESENTACIÓN EN PROCESO JUDICIAL

[El texto citado está oculto]