

PROCESO 036-2021-00907-01 - SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Consultor Legal <info@consultorlegal.co>

Jue 26/05/2022 16:27

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (159 KB)

36 - 2021-0907-01 - SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.pdf;

Bogotá D.C., 26 de mayo de 2022

Señora:

JUEZ NOVENA (9ª) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Proceso: **VERBAL – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**

Radicado: 110014003-036-**2021-00907-01**

Demandante: **FERNEY CASTILLO RODRÍGUEZ**

Demandada: **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS**

Asunto: **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Respetada Señora Juez:

JAIRO ANDRÉS BELTRÁN CASTAÑEDA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderado judicial especial del señor **FERNEY CASTILLO RODRÍGUEZ**, en dentro del término previsto en el Artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020^[1], adjunto PDF del memorial con el asunto de la referencia.

Cordialmente;

--

Jairo Andrés Beltrán Castañeda

Consultor Legal

Tel: [+57 \(1\) 749 5836](tel:+5717495836)

Celular: [315 371 9942](tel:+573153719942)

[Calle 94 # 15 - 32 of 601](#)

[Bogotá, Colombia.](#)

www.consultorlegal.co

[1] Notificada la providencia en Estados del 16 de mayo de 2022, la misma cobró ejecutoria el día 19 de mayo de 2022, de suerte que el término para sustentar la impugnación corre durante los días 20, 23, 24, 25 y 26 de mayo de 2022, lapso dentro del cual se presenta este escrito de manera **OPORTUNA**.



Mailtrack

Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

Bogotá D.C., 26 de mayo de 2022

Señora:

JUEZ NOVENA (9ª) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Proceso: **VERBAL – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE**
Radicado: 110014003-036-**2021-00907-01**
Demandante: **FERNEY CASTILLO RODRÍGUEZ**
Demandada: **BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS**

Asunto: **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Respetada Señora Juez:

JAIRO ANDRÉS BELTRÁN CASTAÑEDA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi condición de apoderado judicial especial del señor **FERNEY CASTILLO RODRÍGUEZ**, en dentro del término previsto en el Artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020¹, manifiesto al Despacho que procedo a sustentar el **RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia anticipada de primera instancia, en la siguiente forma y términos:

I. OBJETO

La impugnación tiene por objeto que se **REVOQUE** la Sentencia proferida por el Juez Treinta y Seis (36) Civil Municipal de Bogotá D.C. y, en consecuencia, se **ORDENE** a la señora BEATRIZ ELENA CARDOZO PENAGOS que **RESTITUYA** en favor del señor FERNEY CASTILLO RODRÍGUEZ, el bien inmueble ubicado en la Calle 3 sur # 11C - 02 (*Dirección Catastral*) de la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con matrícula inmobiliaria número 50S-40240505, ocupado irregular y arbitrariamente por la demandada.

II. FUNDAMENTOS DE IMPUGNACIÓN

El Juez de primera instancia **erró** de manera flagrante al considerar que el debate se centraba en evaluar si el contrato privado de arrendamiento **comercial** fue terminado en los términos previstos por la Ley 820 de 2003 para arrendamiento de vivienda urbana, cuando lo cierto es que el problema jurídico a resolver era la procedencia de la restitución respecto de quien **NO ESTÁ OBLIGADO A RESPETAR ARRENDAMIENTO**, cuya causal es **DIFERENTE** y se

¹ Notificada la providencia en Estados del 16 de mayo de 2022, la misma cobró ejecutoria el día 19 de mayo de 2022, de suerte que el término para sustentar la impugnación corre durante los días 20, 23, 24, 25 y 26 de mayo de 2022, lapso dentro del cual se presenta este escrito de manera **OPORTUNA**.

encuentra regulado en **OTROS** parámetros distintos a los señalados equivocadamente por el *A quem*.

En el proceso quedó plenamente probado que el demandante **NO ESTÁ OBLIGADO A RESPETAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE LA DEMANDADA SUSCRIBIÓ CON TERCERA PERSONA**, razón por la cual devenía **PROCEDENTE** que se dictara la **RESTITUCIÓN** efectiva del inmueble, respecto de la demandada que: **(i) NO** contestó la demanda, y, **(ii)** con su silencio **CONFESÓ** y tuvo como **CIERTOS** los hechos probados y fundamentos en este proceso.

En efecto, obvió la autoridad el examen de las causales por las cuáles **EXPIRÓ EL DERECHO DEL ARRENDADOR**, así como aquellas previsiones según las cuales, en consecuencia, **NO ESTAMOS OBLIGADOS A RESPETAR EL CONTRATO**.

Tal y como se expuso con el libelo introductorio y en los alegatos de conclusión de primera instancia, el Código Civil Colombiano prevé **ESPECÍFICAMENTE** las reglas sobre **EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS**, así:

"El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: (...) 3. **Por la extinción del derecho del arrendador**, según las reglas que más adelante se expresarán".

Una de esas reglas expresadas por el Legislados que **omitió** y **no** consideró el Señor Juez, es aquella donde se da la **EXTINCIÓN POR CULPA DEL ARRENDADOR**, en particular, el presupuesto sobre la **VENTA DE LA COSA ARRENDADA**, definida en el Artículo 2019: "**Extinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho, no esté obligada a respetar el arriendo**" (Énfasis en negrita y fuera del texto).

Y respecto de quien **NO ESTÁ OBLIGADO A RESPETAR EL ARRIENDO**, el mismo legislador previó que opera esa facultad cuando, como en el caso de marras, **NO** se encuentran causados o establecidos alguno de los siguientes presupuestos:

- *Debe respetarlo todo aquel a quien se le transfiere del derecho del arrendador por un título lucrativo (Nral 1º Art. 2020):* que **NO** aplica por cuanto el negocio de compraventa en favor de mi poderdante fue a título oneroso;
- *Debe respetarlo todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública (Nral 2º Art. 2020):* que **NO** aplica por cuanto el arrendamiento entre la demandante y su arrendadora se celebró con documento privado, y;

- Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria (Nral 3º Art. 2020): que **NO** aplica pues mi poderdante es el propietario inscrito y no es acreedor hipotecario;

Siguiendo la línea normativa antes referido, **OMITIÓ** y **NO** valoró el Despacho que en el caso de marras está probado que los derechos que ostentaba la señora DIANA YINED GARZÓN LÉON sobre el bien inmueble arrendado, se **EXTINGUIERON** con ocasión de la celebración del negocio jurídico de **COMPRAVENTA** por el cual el señor FERNEY CASTILLO RODRÍGUEZ adquirió la condición de **PROPIETARIO** y titular de derechos de dominio y posesión, y que dicho propietario, de acuerdo con las mismas reglas sobre extinción del arrendamiento de cosas, **NO ESTÁ OBLIGADO A RESPETAR EL ARRIENDO DE CARÁCTER PRIVADO.**

De haberlo así analizado, el Despacho hubiera agotado el trámite y emitido el fallo bajo el procedimiento para la restitución de inmueble derivada de **EXTINCIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO** y de quien **NO ESTÁ OBLIGADO A RESPETAR ARRIENDO.**

El Despacho **erró** su interpretación del caso, al haberlo resuelto sobre fundamentos de terminación de contrato de vivienda urbana por parte del arrendador, cuyas reglas **SON DISTINTAS e INAPLICABLES** al asunto que nos ocupa.

El Despacho **NO** valoró el caso bajo el anterior derrotero, bajo el cual hubiera considerado que, **NO EXISTIENDO REGISTRO O INSCRIPCIÓN ALGUNA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, pues el que se **EXTINGUIÓ** fue suscrito en documento privado, **NO** había lugar a pretender el acreditamiento de reglas previstas para otro tipo de terminaciones de arrendamiento.

El Despacho **NO** consideró la línea jurisprudencial que históricamente ha asumido, para este tipo de asuntos, ha señalado:

*"Este caso se presenta cuando el arrendador, por un acto de su libre voluntad se ha puesto en la imposibilidad legal de mantener al arrendatario en el goce del bien arrendado, por haberlo vendido **y no constar el contrato de arrendamiento por escritura pública** (...)"* (Curso de derecho civil francés, T. viii, núm. 577), citada en casación de 25 de julio de 1954, LIX, 381. (...)

*"En virtud de la compra de la cosa arrendada, seguida de tradición inscrita, cuando de bien raíz se trata, **el comprador tiene el derecho**, no la obligación de demandar la restitución cuyo contrato ha terminado **o no está obligado a respetar**, pero no pierde por ello la acción de entrega de lo vendido contra su vendedor, derecho que es correlativo de la obligación de este (...)"* (Cas. 7 de junio de 1951, LXIX, 691).

Nótese que la Corte advirtió que, precisamente en estos casos para el propietario comprador **SURGIÓ UN DERECHO DE ENTREGA DEL INMUEBLE CUYO CONTRATO NO ESTÁ**

OBLIGADO A RESPETAR, situación que pasó por alto el Juez de conocimiento, para entrar a valorar **erróneamente el proceso bajo unas reglas que NO son aplicables**.

En efecto, pretendió con su fallo señalar que el demandante estaba obligado a cumplir con reglas previstas para el arrendador y **NO** para el adquirente.

Bien lo señalan las normas en comentario que dicho arrendatario, respecto de quien mi poderdante **NO** está obligado a respetar el contrato, y frente al cual se **EXTINGUIÓ** el derecho del arrendador, cuenta con la facultad para solicitar la indemnización por esta situación.

Significa todo lo anterior, que el fallo del *A Quo* negó las pretensiones bajo el **errado** argumento de que debíamos probar algo a lo que **NO ESTAMOS OBLIGADOS** pues la Ley ya lo tiene previsto.

En este sentido el Despacho cometió un yerro al valorar el proceso **inobservando** además las reglas del Artículo 385 del Código General del Proceso que "*Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, **lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo***" (Énfasis en negrita y subrayado son nuestras).

Finalmente, **erró** y por tanto es procedente la **revocatoria** cuando, como en el caso que nos ocupa, la demandada **GUARDÓ ABSOLUTO SILENCIO** en este proceso pues **NO** contestó la demanda, lo que además de las consecuencias procesales sobre hechos **confesos** e indicio grave en su contra, facultaba al operador judicial para decretar la **RESTITUCIÓN** inmediata, conforme lo prevé y dispone el numeral 3º del Artículo 384 del Código General del Proceso sobre **AUSENCIA DE OPOSICIÓN A LA DEMANDA**.

En los anteriores términos queda presentada y sustentada nuestra impugnación contra la sentencia de primera instancia, rogando al Honorable Juez de segunda instancia **REVOCAR** el fallo primigenio, decretando la **RESTITUCIÓN** del inmueble en favor de quien no está obligado a respetar el arrendamiento, respecto de quien no contestó la demanda y se le extinguió su derecho.

Cordialmente;



JAIRO ANDRÉS BELTRÁN CASTAÑEDA

C.C. 79'979.691 de Bogotá D.C.

T.P. 129.055 del C. S. de la J.