

Señora,

JUEZ 46 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

J46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Demandante: OSCAR SANCHEZ VEGA

**Demandadas: INVERSIONES SANCHEZ DIAZ ESTACION DE SERVICIO
MADELENA S.A.S**

Tipo de proceso: Restitución de inmueble arrendado

Radicado: 11001310304620200034300

**Asunto: Recurso de reposición contra el auto admisorio del 20 de Enero del
2021**

MARTHA JANETH SOSA MELO, mayor de edad, vecina de Bogotá, en mi calidad de apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia y dentro del término de interpongo recurso de reposición en contra del auto admisorio del 20 de Enero de 2021

A. INAPLICABILIDAD DEL INCISO 2 DEL ART. 384-4 DEL CGP

1.- El artículo 384-4 del CGP dice que el arrendatario no será oído cuando la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta. Hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor Total que tienen los cánones y los demás conceptos adeudados o presente los recibos de pago de los últimos 3 periodos.

2.- Al efecto la corte constitucional se ha pronunciado acerca de la aplicación restrictiva de esta norma en sentencia T 601 2006 dijo:

*“Cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que **haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en Mora tal duda afecta a los presupuestos de aplicación de la Norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones** que se denuncian en Mora de tal modo que si el juez sin sopesar es elemento de convicción aplica la norma puede incurrir en grave violación de los Derechos constitucionales del demandado”*

En la misma sentencia la corte indica la existencia de una violación de los derechos fundamentales al demandado cuando existen como en este caso grave duda sobre la obligación del pago de los cánones, así que continúa:

" de acuerdo con la doctrina constitucional vertida en esa sentencia la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa cuándo existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la Norma que establece la aludida carga procesal la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado gravemente qué consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea teñida en cuenta " es decir el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de causa jurídica de la misma esto es el contrato de arriendo "

3.- Según esto tratando de simplificar el planteamiento el arrendatario debe ser oído Cuando quiera que existan una grave duda sobre la existencia del contrato o de la obligación y la imposición al arrendatario de un gravamen desproporcionado.

Siguiendo estas orientaciones de la Corte, la sociedad demandada debe ser oída dentro del proceso por qué se dan los presupuestos constitucionales según la explicación que sigue.

La cláusula cuarta del contrato de arrendamiento aportado por el demandante dice:

"PRECIO DEL ARRENDAMIENTO El Canon inicial del arrendamiento mensuales la suma de 45.000.000 de pesos moneda corriente pagados dentro de los cinco primeros días calendario periodo menstrual por anticipado al arrendador o a su orden quedando establecido que los periodos menstruales son indivisibles
Parágrafo: El Canon de arrendamiento será exigible a partir del primero de junio del 2016 siempre y cuando el arrendatario esté operando y funcionando la estación de servicio (subrayado nuestro) en tal sentido las partes de mutuo acuerdo podrán modificar la presente fecha.

Esto significa que el Pago del Canon de arrendamiento en este caso se encuentra sujeto a **una condición suspensiva** la cual de acuerdo con el artículo 1530 y 1536 del código civil consiste en un acontecimiento futuro **que puede suceder o no y** que mientras no se cumpla suspende la adquisición de un derecho.

Artículo 1530. Definición de obligaciones condicionales

Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.

Es así, que este pago de arrendamiento pende de la operación y funcionamiento de la estación de Servicio, que hasta la fecha no ha entrado en operación.

Este hecho es de conocimiento del aquí demandante, situación que hace observar la mala fe frente a la parte que represento y frente al Despacho ya que se entiende como delito el engañar al Juez solicitando un derecho que se conoce con claridad no existe, mas aun, solicitando incluso medidas cautelares sobre bienes inmuebles donde no le asiste derecho alguno.

En cuando al artículo 1536, del C.C. puntualiza que al no cumplirse el hecho generando de la obligación el **DERCHO ES SUSPENDIDO...** no como lo solicita el demandante que a sabiendas de que el hecho no se ha cumplido esta exigiendo un derecho.

Artículo 1536. Condición suspensiva y resolutoria

*“La condición se **llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho;** y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.”*

5.- Claramente se observa que la duda grave se configura en este caso porque no se sabe si fue cumplida la condición de cuyo acaecimiento depende Ni más ni menos el derecho de los arrendadores al pago y a la consiguiente restitución.

Es decir, que hay una duda grave sobre la existencia de la deuda arrendamiento y de la Mora a la luz de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento que condiciona la existencia y exigibilidad del derecho a que la arrendataria " **esté operando y funcionando la estación de servicio**"

Y esa duda se torna mucho más grave, considerando que en el escrito de la demanda el demandante elude maliciosamente cualquier mención al tema, no obstante tratarse de un punto crucial al que debió referirse expresamente en los hechos, mucho más determinante para los efectos de este proceso como de como que de El depende la existencia del derecho que se reclama, el silencio deliberado de la parte puede inducir al juez en error.

6.- Como ya se mencionó, el demandante falta al deber de lealtad procesal que le impone no solo la ética sino la misma ley en el artículo 78-1 CGP . Es innegable que para cualquier observador desprevenido y bondadoso, se trata de un silencio que suscita sospecha, más aún si nos remitimos al texto de la demanda, En dónde simplemente Afirma el demandante que "INVERSIONES SÁNCHEZ DÍAS ESTACIÓN DE SERVICIO MADELENA S.A.S. de en Mora porque nunca ha pagado los cánones de arrendamiento" y solicita en la pretensión primera "que se declara

qué INVERSIONES SÁNCHEZ DÍAS ESTACIÓN DE SERVICIO MADELENA S. A. S en cabeza de su representante legal María Victoria Díaz de Sánchez, ha incumplido sus obligaciones al incurrir en Mora en los pagos de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero de 2016 a noviembre de 2020, causados hasta el momento de la presentación de esta demanda, cada uno por la suma de 45000000 de pesos mensuales"

7.- Si realmente quizo ser transparente como en la demanda debió dejar claro por ser un presupuesto de existencia del derecho En qué basa sus pretensiones si la condición se cumplió Y a partir de cuándo.

8.- El demandante sabe que la estación de servicio nunca ha operado, que hoy se encuentra sin terminar y totalmente paralizar su construcción y quién no tiene ni ha tenido ningún momento permiso de las autoridades como para operar (SICOM)

7.- En este caso no puede bastar como prueba el contrato sino que con la demanda debió el demandante aportar la prueba del acaecimiento de la condición.

8.- Lo anterior , en cuanto a la gravedad de la dudas sobre la real existencia de la obligación. Respecto a la imposición al demandado de un "gravamen desproporcionado", este salta a la vista si se tiene en cuenta que INVERSIONES SÁNCHEZ DÍAS ESTACIÓN DE SERVICIO MADELENA S. A. S. Para ser oída en este proceso y ejercer su derecho constitucional a la defensa deberá consignar a órdenes del despacho La Absurda cantidad de 5,057.205.363 pesos.

9.- Cómo en la realidad la Estacion de Servicios, a la fecha actual no ha entrado en Operación la demandada no ha tenido ingresos y por lo tanto le resulta totalmente imposible conseguir y depositarlo recursos

9.- Cómo en la realidad la EDS, a la fecha actual no ha entrado en Operación la demandada no ha tenido ingresos y por lo tanto le resulta totalmente imposible conseguir y depositarlo recursos.

10.- Esta particular circunstancia pone de manifiesto que exigir el pago bajo la norma del 384-4, constituiría a la imposición de un " gravamen desproporcionado" y pero aun sin causa, ya que las obligaciones deben ser claras, expresas y actualmente exigibles... hecho ultimo que no se cumple dada la condición suspensiva ya estudiada.

11.- Lo Contrario " implicaría privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, **cuya posición jurídica y su obra de buena fe también estarían en entredicho**, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de Justicia del demandado, si la condición para ser oído en el

juicio, resulta por las circunstancias del caso resulta por las circunstancias casas gravemente desproporcionada.

12.- Por lo anterior :

a.- La demanda no debe ser admitida por no cumplir con los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento para iniciar un proceso de restitución por no pago del canon, ya que no existe mora alguna.

b.- En el caso que el Despacho entienda que existe duda sobre el cumplimiento de la condición suspensiva es necesario que mi poderdante sea oída en el proceso sin la exigencia de la consignación de los cánones que el demandante dice que se le deben.

C. SOLICITUD DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 42 -3 DEL CGP

Frente a la gravedad de la situación le pedimos muy respetuosamente a la señora juez que disponga lo que considere prudente y necesario según su sabiduría, para “prevenir, remediar, sancionar o denunciar... los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal” en cumplimiento del deber legal consagrado en el artículo 42 numeral 3 del CGP, que se lee :

42.- DEBERES DEL JUEZ:

“Son deberes del Juez:

....

3. Prevenir, remediar, sancionar o denunciar por los medios que este código consagra, los actos contrarios a la dignidad de la justicia, lealtad, probidad y buena fe que deben observarse en el proceso, lo mismo que toda tentativa de fraude procesal.”

D.- FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

Dicho Todo lo anterior y probado el derecho de la demandada a ser oída en el proceso procedemos a fundamentar la solicitud de revocatoria del auto admisorio de la demanda del 20 de enero del 2021

1.- NECESIDAD DE INTEGRAR EL LITISCONSORCIO NECESARIO

No obstante constituir excepción previa el artículo 61 de CGP incorpora, como requisito formal de la demanda, la inclusión en ella de los litisconsortes necesarios, cuando dice que ***“la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas”*** aun así la misma ley prevé el deber judicial de, *“en el auto que admite la demanda, ...notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”*

El mismo artículo 61 del CGP dice que hay litisconsorcio necesario " *cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de Tales relaciones o que intervinieron en dichos actos*"

En este caso, María Victoria Díaz de Sánchez también es arrendadora del inmueble Bajo el mismo contrato, por lo que resulta evidente la necesidad de que sea vinculada en el proceso como litisconsorte necesario. En efecto, en la pretensión segunda de la demanda, de carácter constitutivo, se pide que " *se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de 2016 por Oscar Sánchez Vega y María Victoria días de Sánchez como arrendadores*".

Salta a la vista que la sentencia no puede dar por terminado el contrato sin la participación o vinculación de María Victoria Díaz de Sánchez, como parte contractual quién vería afectado en derechos como producto de la sentencia.

En tal caso le pido (i) Revocar el auto admisorio para que la demanda sea formulada por todos los litisconsortes o (ii) Adicionar el auto admisorio de conformidad con el artículo 287 del CGP en cuanto este punto debe ser objeto de pronunciamiento de conformidad con la ley Artículo 61 del CGP

2° LA DEMANDA INCUMPLE EL NUMERAL PRIMERO DEL ARTÍCULO 384 DEL CGP

El numeral primero del artículo 384 del CGP y dice que en el proceso de restitución de inmueble arrendado *"a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria"*

En este caso Aparentemente el requisito fue cumplido sin embargo debe entenderse dentro de la teología de la Norma que la finalidad de la prueba hace relación con la necesidad de verificar la existencia y la exigibilidad del derecho qué sirve de base a las pretensiones en este caso el pago del Canon

Por eso para que se considere cabalmente satisfecho el requisito del artículo 384 del CGP Además del documento contractual el demandante debió acreditar el

cumplimiento de la condición suspensiva consistente En qué la estación de servicio hubiera entrado en Operación única manera de probar su derecho al pago.

Si se tratara simplemente de una obligación sometida a plazo hasta haría con demostrar la fecha de vencimiento y la cuantía, pero por el contenido.

Pero por el contenido mismo de la cláusula cuarta del contrato debió también el demandante aportar la prueba del acaecimiento de la condición suspensiva.

Valga como ejemplo el caso de los procesos ejecutivos en donde no obstante existir un título si la obligación está sometida a condición suspensiva debe acreditarse en la misma demanda "el cumplimiento de la condición" artículo 427 del CGP

Además en aplicación del artículo 167 del CGP es al arrendador a quién le corresponde la carga de demostrar que la estación si está operando ya que lo contrario constituye una negociación indefinida.

3.- EL PODER PARA PRESENTAR LA DEMANDA ES DEFECTUOSO

El poder no cumple con el requisito del artículo 5° del decreto 806 del 2020 que dice que en el poder se indicará expresamente la dirección del correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de abogados"

En el poder conferido el demandante no manifiesta la dirección del correo electrónico del apoderado.

En consecuencia con lo explicado en este capítulo le pido a la señora fue revocar el auto admisorio.

PRUEBAS:

1.- Se fije fecha y hora para la práctica de Inspección Judicial sobre el predio con el fin que el Despacho verifique si los hechos objeto de este recurso corresponde a la verdad fáctica, es decir, que se pruebe con toda claridad que la estación de servicio no está funcionando y por consiguiente no ha lugar a cobrar arrendamiento alguno al aquí demandante.

2.- Solicito de conformidad con lo preceptuado en el artículo 82.6 del C.G. del P. , pruebas en poder del demanda, en el sentido que anexe el cumplimiento de la condición suspensiva para que se entienda que efectivamente existe el derecho a iniciar este proceso.

3.- Contrato de Arrendamiento que se encuentra en el expediente.

SOLICITUD:

Por todo lo anterior de la manera mas respetuosa solicito al Despacho revoque el auto mediante el cual se admitió la demanda y se orden el rechazo de la misma, por el no cumplimiento de la condición suspensiva acordada en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento que condiciona la existencia y exigibilidad del derecho a que la arrendataria " esté operando y funcionando la estación de servicio"

Subsidiariamente solicito al Despacho que En el caso que el Despacho entienda que existe duda sobre el cumplimiento de la condición suspensiva es necesario que mi poderdante sea oída en el proceso sin la exigencia de la consignación de los cánones que el demandante dice que se le deben.

Por último manifiesto que en subsidio interpongo recurso de apelación.

NOTIFICACIONES.

Mi poderdante en Carrera 77 A No. 57R 03 sur segundo piso
Recibo notificaciones en la calle 30 A # 6-22 oficina 804, correo electrónico
marthasosamel@gmail.com.

Del Señor Juez,

Del Señor Juez,



MARTHA JANETH SOSA MELO

C.C. No. 51.779413 de Bogotá

C.C. No. 51.622 del C.S. de la J.

PROCESO 2020-343

martha sosa <marthasosamel@gmail.com>

Mié 1/12/2021 4:37 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Estimados:

Cordial saludo

De la manera mas respetuosa envio recurso de reposición del auto admisorio del proceso de la referencia.

--

Cordialmente,

MARTHA JANETH SOSA MELO

ABOGADA CONSULTORA

Calle 30 A No. 6-22 Of. 804

Bogotá- Colombia

Teléfonos 2 884554 - 2 885043

Celular 3106081059