



Jorge Luis Lambiz Anaya
Abogado especialista u externado de Colombia.
Asesorías Jurídicas
Derecho Disciplinario, penal, civil, Laboral, Administrativo y
de Familia

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

E.S.D.

Radicado: 2019-00135

Referencia: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: INVERSIONES CAPITAL ICE SAS

Demandado: M&G ASOCIADOS SAS

JORGE LUIS LAMBIZ ANAYA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 92.532.645 expedida en Sincelejo y portador de la Tarjeta Profesional No. 238.217, del Consejo Superior de la Judicatura, acudo ante usted con el fin de contestar la demanda de la referencia, calidad de apoderado de la **SOCIEDAD M & G ASOCIADOS SAS**, representa legalmente por la señora **INGRIS YOJANA MARTINEZ CASTIBLANCO** identificada con la Cedula de Ciudadanía No.64.584.872.

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto.

QUINTO: No es cierto. Que se pruebe.

SEXTO: No me consta. Que se pruebe.

SÉPTIMO: Es cierto.

OCTAVO: Es cierto.

NOVENO: No es cierto. Que se pruebe.

En este orden de ideas me permito proponer las siguientes excepciones:

INDEBIDA CAPACIDAD DEL DEMANDANTE PARA SUSCRIBIR CONTRATOS

Los contratos suscritos por el Representante legal de una persona jurídica, deben cumplir con unos requisitos especiales para su validez y existencia jurídica (citar normas y jurisprudencia)

El demandante, al momento de presentar la demanda, junto con el contrato de Arrendamiento, -por tratarse el arrendatario de una persona jurídica,- debió acompañar con la copia del Acta de la Asamblea General, a donde se autoriza a la Representante Legal, para suscribir el contrato de arrendamiento

3.- El artículo 29 de los estatutos de la Sociedad de M&G ASOSCIADOS SAS registrados ante la cámara de comercio de Sincelejo, en el punto 10, señalan expresamente que el representante legal tiene facultades para suscribir contratos, solo hasta 50 salarios mínimos mensuales legales, para los contratos superiores a este valor necesita autorización de la Asamblea General de Accionistas.

Artículo 29º. Facultades y obligaciones del Representante Legal. El Gerente General es el representante legal de la sociedad, investido de plenas funciones ejecutivas y administrativas y como tal, tiene a su cargo las siguientes funciones:

(...)

- Ejecutar o celebrar cualquier clase de negocio, acto o contrato, comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, cuya cuantía se igual o inferior a CINCUENTA SALARIOS MIMINOS MENSUALES LEGAL VIGENTES (50 SMMLV). Cuando el negocio, acto o contrato sea superior a esta cuantía, el Gerente General requerirá autorización expresa por parte de la Asamblea General de Accionistas.*

4.- El Contrato de Arriendo de Inmueble, objeto de presente proceso de restitución de inmueble comercial arrendado, es por valor de TREINTA MILLONES MENSUALES (30.000.000.00), es decir TRECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360.000.000.00) por 12 meses, valor que supera ampliamente al suma autorizado al representante legal, para celebrar contratos sin autorización de la Asamblea General de Accionistas.

SUSTENTACION

La Corte Constitucional, en reiteradas ocasiones ha señalado, **que excepcionalmente se puede escuchar al demandado, en un proceso de Restitución de inmueble Arrendado, aun cuando se encuentre en mora en los cánones, cuando existan dudas de la existencia o validez del contrato de arrendamiento, en que se funda la demanda.**

El Contrato de Arrendamiento, es el fundamento esencial del proceso de Restitución de inmueble Arrendado y si este no existe o está viciado de nulidad, no se puede continuar con el proceso de restitución.

Las partes deben ser diligentes al momento de celebrar un contrato de arriendo o cualquier otro tipo de contrato, con personas jurídicas, y requerirle los documentos necesarios, con el fin de saber si su representante legal, está facultado por sus estatutos para celebrar el consabido contrato.

La Honorable Corte Constitucional, al respecto ha manifestado lo siguiente:

Sentencia T- 808 de 2009 - M.P DR. JUAN CARLOS HENAO LÓPEZ

"4. Excepción de la limitación al derecho de defensa del demandado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, relacionada con la posibilidad de ser oído siempre que haya cancelado los cánones adeudados, por observarse serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Reiteración de jurisprudencia.

7. Esta Corporación, en oportunidad anterior se pronunció sobre la exequibilidad del numeral segundo del párrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, norma que exige que el demandado dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, cancele los cánones que el demandante alega como adeudados, con la finalidad de que aquel pueda ser escuchado dentro del proceso, constituyendo una limitación al derecho de defensa del arrendatario demandado.

En efecto, en la Sentencia C-070 de 1993 la Corte estudió la referida norma y expuso lo siguiente:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

(...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

(...)

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad."

8. Posteriormente, en la Sentencia C-056 de 1996 se declaró constitucional el numeral 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, en el que se dispone que *"cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias"* so pena de no ser oído. En esta ocasión, la Corte bajo consideraciones similares a la sentencia anterior, concluyó que no se desconocía el debido proceso del demandado cuando se imponían cargas procesales adecuadas a la finalidad de cada proceso en particular. Al respecto señaló:

"Pues bien: si se analiza el numeral 3, que establece la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oído, se ve fácilmente cómo existe una relación lógica entre las dos normas. No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres

últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado dejara de pagar mientras el proceso se tramitara. La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a "conceder el goce de una cosa" y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, "a pagar por este goce".

Así pues, esta Corporación ha encontrado que no resulta contrario a la Constitución Política el que la ley procesal imponga las comentadas cargas probatorias a los demandados en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cargas sin cuyo cumplimiento no pueden ser oídos en el juicio.

9. Sin embargo, en algunos casos^[12] la Corte Constitucional ha inaplicado el numeral 2º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C., por razones de equidad y justicia cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado. En todos los eventos en que se ha recurrido a esta excepción, se aclara que la inaplicación de la norma no se hace bajo la figura de la excepción de inconstitucionalidad. Al respecto, en sentencia T-162 de 2005, se manifestó:

*"No obstante todo lo anterior, la Sala estima que, en el caso particular que ahora se somete a su decisión, 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. Empero, esta inaplicación no obedece a la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, como lo propuso el juez de primera instancia, pues, por las razones que arriba se dejaron reseñadas, la Corte ha demostrado que no existe una contradicción objetiva entre dicha regla legal y la Constitución. **La razón que en este caso impone inaplicar la disposición estriba en que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.***

*"En otras palabras, cuando el párrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. **Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.***

“En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. **La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.**

“Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, **sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.**”

Así, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Corporación, aunque la citada norma del Código de Procedimiento Civil que impone la carga procesal al demandado de consignar los cánones que supuestamente se adeudan para que pueda ser oído dentro del proceso se ajusta a la Constitución, la misma presupone la demostración, así sea sumaria, de la existencia del contrato que daría lugar a la mora. En caso de existir dudas graves y serias sobre este punto, el supuesto práctico de aplicación de la regla contenida en el numeral segundo del parágrafo segundo del artículo 424 del C. de P.C., queda en entre dicho y exigirle al demandado dicho pago, como quedara dicho en la sentencia T-1082 de 2007, “vulneraría los derechos fundamentales al debido proceso y acceso a la administración de justicia del 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”.

Puede alegar la nulidad de un contrato firmado por un representante legal que no estaba autorizado para ello?

El representante legal de una empresa o sociedad, como su nombre lo indica, representa a la sociedad en cualquier contrato o negocio jurídico en que esta participe, y en algunos casos para que el representante legal pueda suscribir determinados contratos o negocios jurídicos, se requiere una previa autorización de la junta directiva, por ejemplo.

Ahora, ¿qué pasa si ese representante legal firmó un contrato que no podía hacerlo puesto que los estatutos de la sociedad exigían una previa autorización, autorización de la que no disponía?

¿Se puede alegar la nulidad de ese negocio jurídico?

La superintendencia de sociedades ante una cuestión similar respondió de la siguiente forma mediante oficio 220-128078 del 7 de noviembre de 2011:

Adicionalmente, en cuanto a su inquietud relacionada con la nulidad del negocio derivado de la extralimitación de funciones del representante legal, así como del supuesto engaño en que hizo incurrir a los asociados respecto de la clase de contrato que suscribió en nombre de su administrada, es preciso tener en cuenta que a más de las responsabilidades que le incumben a los administradores al excederse en el desarrollo del objeto social y que traen implicaciones dentro del ámbito societario, bien pueden derivarse otras consecuencias frente a la normatividad civil, penal, etc. las cuales solo se determinan en cada caso en concreto.

En cuanto a las consecuencias de naturaleza civil derivadas de la extralimitación de las funciones de los administradores, bien vale efectuar algunas consideraciones sobre la falta de capacidad como causa generadora de vicios en los negocios jurídicos.

Es así como, se han establecido en nuestro ordenamiento jurídico cuatro elementos indispensables y necesarios de validez de los contratos, siendo uno de ellos, como se verá a continuación, la capacidad.

(...)

Ahora, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 899 y 900 del Código de Comercio, la nulidad del negocio jurídico podrá ser absoluta o relativa (anulabilidad), así:

“Art. 899.- Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:

1. Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;
2. Cuando tenga causa u objeto ilícitos, y
3. Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.”

“Art. 900.- Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil.

Esta acción sólo podrá ejercitarse por la persona en cuyo favor se haya establecido o por sus herederos, y prescribirá en el término de dos años, contados a partir de la fecha del negocio jurídico respectivo. Cuando la nulidad provenga de una incapacidad legal, se contará el bienio desde el día en que ésta haya cesado."

Por su parte, el artículo 1504 del Código Civil define quiénes son absolutamente incapaces así:

"Art. 1504.- Son absolutamente incapaces los dementes, los impúberes y sordomudos, que no puedan darse a entender por escrito.

Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. (...)"

Expuesto lo anterior y atendiendo al hecho de que el representante legal de la compañía de su consulta no se encuentra contemplado por la ley como un sujeto absolutamente incapaz, se tiene que ante la falta de capacidad suya que tiene como fuente el contrato social, derivada de la necesidad de contar con la autorización de un tercero que en este caso es la junta directiva, el negocio jurídico celebrado bajo tal incapacidad se reputará viciado de nulidad relativa, para cuya solicitud de declaratoria ante la justicia ordinaria, según lo expuesto, los interesados cuentan con un término de dos años, contados a partir de la fecha del negocio jurídico, so pena de la caducidad de la acción pertinente.

PRETENSION

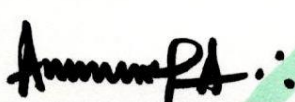
Primero: Declarar probada las excepciones presentadas en cuanto a las consideraciones arriba expuestas.

Segundo: Dar por terminado el presente proceso.

Tercero: Levantar las medidas cautelares que pesan sobre los bienes de la demandada, entidades bancarias y emitir las correspondientes comunicaciones.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandante.

Cordialmente,


JORGE LUIS LAMBIZ ANAYA
C.C. No. 92.531.645
T.P. No. No.238.217 del C. S. de la J.



Jorge Luis Lambiz Anaya
Abogado especialista u externado de Colombia.
Asesorías Jurídicas
Derecho Disciplinario, penal, civil, Laboral, Administrativo y de Familia

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

E.S.D.

Radicado: 2019-00135

Referencia: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: INVERSIONES CAPITAL ICE SAS

Demandado: M&G ASOCIADOS SAS – INGRIS YOJANA MARTINEZ CASTIBLANCO

ASUNTO: CONSTENTACION DEMANDA.

JORGE LUIS LAMBIZ ANAYA, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 92.532.645 expedida en Sincelejo y portador de la Tarjeta Profesional No. 238.217, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la señora **INGRIS YOJANA MARTINEZ CASTIBLANCO**, identificada con cedula de ciudadanía N° 64.584.872, persona natural, demandada dentro del asunto de la referencia, acudo ante usted con el fin de contestar la demanda de la referencia.

A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: Es Cierto, que mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, suscribió el Contrato de arrendamiento objeto del presente litigio, sin embargo el Contrato REALMENTE NUNCA HA EXISTIDO, ni mucho menos se ha ejecutado, por las razones que a continuación expondré.

1.- Mi Cliente, INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO como persona natural, es POSEEDORA de inmueble objeto del presente proceso, ubicado en la Carrera 4 # 3 - 52 de esta ciudad, donde funciona el establecimiento de comercio, denominado MOTEL CLAUSTRO, desde el día 17 de septiembre de 2017, fecha en que suscribió promesa de compra venta de dicho bien inmueble y tomó posesión material de este. Dicha posesión la ostenta de manera pública, pacífica hasta la fecha.

Desde la fecha en que tomó posesión de inmueble, Mi Cliente ha realizado mejoras, que asciende a aproximadamente 600 Millones de pesos y ha venido ejerciendo la actividad comercial de la Sociedad que Gerencia.

2.- Es importante hacer saber al Señor Juez, que sobre el mismo inmueble objeto de la presente demanda y entre las mismas partes del proceso, sucedieron cronológicamente los siguientes situaciones jurídicas

1.- El día 17 de Septiembre de 2017, se suscribió, promesa de compraventa de inmueble objeto del presente proceso.

2.- El día 1 de noviembre de 2018, se suscribió el contrato de arriendo, objeto de la presente controversia.

3.- El día 30 de enero de 2019, fue celebrado un contrato donde se rescinde la promesa de compraventa de inmueble objeto del presente proceso.

Es inexplicable, que el día 1 de noviembre de 2018, se suscribiera entre CAPITAL y M&G ASOCIADOS- INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, un contrato de arrendamiento, del inmueble donde funciona el MOTEL CLAUSTRO de propiedad de la demandada, y Aún estuviera vigente la promesa de compraventa, que según los documentos aportados, fue rescindida el día 30 de enero de 2019. (Situación que será demandada ante la justicia ordinaria)

3.- El día 1 de Noviembre de 2018, la demandante INVERSIONES CAPITAL, por el afán de recuperar la posesión del bien, sin utilizar el mecanismo que la ley tiene previsto para recuperar los bienes cuando se ha perdido la posesión (Acción reivindicatoria de dominio) y no pagar las mejoras que se le realizaron al inmueble durante el año 2018, que asciende a más de \$600.000.000.00., Aprovechándose del desconocimiento jurídico de mi cliente, en las Oficinas de INVERSIONES CAPITAL, los abogados de la demandante, mediante engaño, hicieron firmar a Mi Cliente un contrato de arriendo el día 18 de Noviembre de 2018 sobre el inmueble que venía poseyendo desde noviembre de 2017, con el fin de obtener la recuperación de dicho inmueble por un procedimiento más rápido como es el proceso de restitución de inmueble arrendado.

4.- En el mes de febrero de año 2020, mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, fue despojada de forma ilegal del inmueble objeto de presente proceso, por parte de la demandante INVERSIONES CAPITAL, por lo que se vio en la obligación de presentar una querrela por perturbación a posesión o mera tenencia ante la Inspección de Policía, que fue fallada en segunda instancia por la Secretaria de Gobierno Municipal a favor de mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, en la cual se Ampara del derecho a mi Cliente.

Como podemos observar, mi Cliente nunca ha sido ARRENDATARIA del inmueble objeto del presente litigio, desde noviembre de 2017, por el contrario ha sido POSEEDORA, de manera legal, pública, quieta, pacífica del inmueble. Situación que configura el CONTRATO REALIDAD, donde la realidad prima sobre la formalidad.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NUNCA REALMENTE HA EXISTIDO LO QUE HA EXISTIDO ES UNA POSESIÓN LEGAL, PUBLICA, QUIETA, PACÍFICA E ININTERRUMPIDA DE MI CLIENTE SOBRE EL BIEN OBJETO DEL SIMULADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

AL SEGUNDO HECHO: Es Cierto, de esa forma se encuentra establecido en el Contrato de arriendo objeto del presente proceso, pero se debe tener en cuenta lo señalado en la contestación de los hechos primero y Quinto.

AL TERCER HECHO: Es Cierto, de esa forma se encuentra establecido en el Contrato de arriendo objeto del presente proceso, pero se debe tener en cuenta lo señalado en la contestación de los hechos primero y Quinto.

Sin Embargo, quiero dejar constancia que el valor del Canon mensual de arrendamiento es desproporcionado desde todo punto de vista, lo que demuestra lo Simulado que es el Contrato de arriendo.

AL CUARTO HECHO: Es Cierto, de esa forma se encuentra establecido en el Contrato de arriendo objeto del presente proceso, pero se debe tener en cuenta lo señalado en la contestación de los hechos primero y Quinto.

AL QUINTO HECHO: Es Cierto, mi cliente no pago ningún canon de arriendo, por las siguientes razones:

1.- Mi Cliente no pago ningún canon de arrendamiento, por qué ella es la POSEEDORA del bien inmueble objeto del presente proceso, desde el 17 de Septiembre de 2017 y sería ilógico que siendo mi cliente la poseedora del inmueble, pagará canones de arriendo al demandante, siendo que ella estaba pagando al

mismo DEMANDANTE el valor del inmueble conforme a lo estipulado en la promesa de compra-venta, señalada en la contestación del hecho primero.

2.- El Contrato de Arriendo, objeto de la presente Litis, fue suscrito por mi cliente mediante engaños y Aprovechándose de su desconocimiento jurídico, los abogados de la demandante INVERSIONES CAPITAL, citaron a mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, a sus oficinas, manifestándole que se debía firmar un contrato de arriendo sobre el inmueble prometido en venta, con el fin de ajustar algunas situaciones de tipo contable, que dicho contrato no se iba a ejecutar.

Con dicho engaño, indujeron a error a mi cliente y le hicieron firmar el contrato de arriendo, sin contar con la presencia de un abogado. Es más Mi Cliente para la suscripción de dicho contrato, por desconocimiento nunca solicitó a la Asamblea de accionistas de la Sociedad M&G ASOCIADOS SAS, autorización para suscribirlo. Además de que nunca le entregaron copia del mismo.

La verdadera intención del Demandante INVERSIONES CAPITAL, con la firma de Contrato de arriendo, fue la de cambiarle la calidad que ostenta mi Cliente sobre el bien inmueble objeto de este proceso, es decir cambiar su calidad de POSEEDORA a ARRENDATARIA.

Sin embargo, señor Juez, como es bien sabido, cambiar la calidad de POSEEDOR A ARRENDATARIO de un bien inmueble, no se lleva a cabo por el solo hecho de firmar un documento, debido a que tanto la posesión y la mera tenencia, se demuestran con HECHOS sobre el inmueble.

El actuar de la parte demandante INVERSIONES CAPITAL, configura una violación al CONSENTIMIENTO, que es uno de los elementos de validez del contrato.

2.- Como prueba de que el contrato de arriendo objeto de esta Litis, fue una simulación, la Demandante INVERSIONES CAPITAL, nunca le envió un requerimiento o cobro a Mi Cliente de los cánones de arrendamiento, ni mucho menos le solicitó la entrega del inmueble.

Mi cliente en el mes de Diciembre de 2019, con extrañeza se entera de la existencia del presente proceso, por que fueron embargadas las cuentas bancarias del MOTEL CLAUSTRO, nunca fue informada por el demandante de que le iban a presentar una demanda para restituir el inmueble, utilizando el Contrato de Arriendo.

AL SEXTO HECHO: Es Cierto, de esa forma se encuentra establecido en el Contrato de arriendo objeto del presente proceso, pero se debe tener en cuenta lo señalado en la contestación de los hechos primero y Quinto.

AL SEPTIMO HECHO: Es Cierto, de esa forma se encuentra establecido en el Contrato de arriendo objeto del presente proceso, pero se debe tener en cuenta lo señalado en la contestación de los hechos primero y Quinto.

AL OCTAVO HECHO: Es Cierto parcialmente, por que el establecimiento de Comercio denominado MOTEL CLASUTRO, que funciona el inmueble objeto del presente proceso, es de propiedad de la Sociedad M & G ASOCIADOS SAS.

AL NOVENO HECHO: No es Cierto.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA SER ESCUCHADO EN EL PROCESO

La Jurisprudencia Constitucional, desde hace más de 15 años, ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, "no puede 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. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento".

*Calle 25 N° 28B-226, oficina 1, edificio San Rafael. Sincelejo, Sucre
Correo electrónico: jlambiz@hotmail.com Tel: 3023557865*

Sentencia T -107 de 2014.

Subregla constitucional que exime al demandado de la aplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

5.1. Desde al año 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, "no puede 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. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento". De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, "éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma".

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a "razones de justicia y equidad" en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, "el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado", además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico; de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda y propongo las siguientes.

EXEPCIONES

I.- INEXISTENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.- PRIMACÍA DE LA REALIDAD SOBRE LA FORMALIDAD

Mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, nunca ha sido ARRENDATARIA, del inmueble del inmueble objeto del presente litigio. Es decir, el Contrato de Arrendamiento objeto de la litis, REALMENTE NUNCA HA EXISTIDO, ni mucho menos se ha ejecutado.

Desde el mes de noviembre de 2017, mi Cliente es POSEEDORA, de manera legal, pública, quieta, pacífica del inmueble donde funciona el Establecimiento de Comercio denominado MOTEL CLAUSTRO., lo cual fundamento y pruebo de la siguiente manera:

1.- Mi Cliente, INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO el día 17 de septiembre de 2017, suscribió con la Sociedad NVERSIONES CAPITAL, promesa de compra venta del bien inmueble objeto del presente proceso, ubicado en la Carrera 4 # 3 - 52 de esta ciudad, donde funciona el establecimiento de comercio denominado MOTEL CLAUSTRO, fecha desde la cual y hasta la fecha es poseedora de dicho inmueble.

Mi Cliente desde esa fecha, en su calidad de poseedora con el ánimo de señor y dueño, ha realizado mejoras al inmueble, por más de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000).

2.- Es importante hacer saber al Señor Juez, que sobre el mismo inmueble objeto de la presente demanda y entre las mismas partes del proceso, sucedieron cronológicamente las siguientes situaciones jurídicas

1.- El día 17 de septiembre de 2017, se suscribió, promesa de compraventa de inmueble objeto del presente proceso.

2.- El día 1 de noviembre de 2018, se suscribió el contrato de arriendo, objeto de la presente controversia.

3.- El día 30 de enero de 2019, fue celebrado un contrato donde se rescinde la promesa de compraventa de inmueble objeto del presente proceso.

Es inexplicable, que el día 1 de noviembre de 2018, se suscribiera entre CAPITAL y M&G ASOCIADOS- INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, un contrato de arrendamiento, del inmueble donde funciona el MOTEL CLAUSTRO de propiedad de la demandada, y Aún estuviera vigente la promesa de compraventa, que según los documentos aportados, fue rescindida el día 30 de enero de 2019. (Situación que será demandada ante la justicia ordinaria)

3.- El día 1 de Noviembre de 2018, la demandante INVERSIONES CAPITAL, por el afán de recuperar la posesión del bien inmueble que perdió con mi cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, sin utilizar el mecanismo que la ley tiene previsto para recuperarlo (Acción reivindicatoria de dominio) y de no pagar las mejoras que mi cliente le ha realizado al inmueble, aprovechándose de su del desconocimiento jurídico de mi cliente, en las Oficinas de INVERSIONES CAPITAL, los abogados de la demandante, le hicieron firmar un contrato de arriendo, sobre el inmueble que venía poseyendo desde noviembre de 2017, con el fin de obtener la recuperación de dicho inmueble por un procedimiento más rápido como es el proceso de restitución de inmueble arrendado y evitar así el pago de mejoras, que asciende a la suma de \$600.000.000 de pesos aproximadamente.

La Demandante INVERSIONES CAPITAL, arbitrariamente en el mes de febrero de año 2020, estando en curso el presente proceso, despojo a mi cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO de forma ilegal del inmueble objeto de la Litis, pretendiendo por vías de HECHO, hacer valer derechos. Ante esta situación, mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, se vio en la obligación de presentar una querrela policiva por perturbación a posesión o mera tenencia ante la Inspección de Policía, que fue fallada en segunda instancia por parte de la Secretaria de Gobierno Municipal a favor de mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, en la cual se Ampara el derecho a mi Cliente.

Como se puede observar, NUNCA REALMENTE HA EXISTIDO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, lo que ha existido es la POSESION de la demandada INGRIS

*Calle 25 N° 28B-226, oficina 1, edificio San Rafael. Sincelejo, Sucre
Correo electrónico: jlambiz@hotmail.com Tel: 3023557865*

MARTÍNEZ CASTIBLANCO, desde la suscripción del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTE, celebrado el día 17 de Noviembre del año 2017 con la entrega del inmueble, hasta la fecha.

En Situación que configura el principio donde la realidad prima sobre la formalidad.

2.- PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN

EL Artículo 1618 del Código Civil, señala "Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras."

II.- CONTRATO VICIADO DE NULIDAD POR VICIOS DEL CONSENTIMIENTO. (DOLO)

El artículo 1502 del código civil señala los requisitos para que una persona pueda obligarse, y es necesario que la persona consienta en dicho acto, declaración u obligación, y que ese consentimiento no adolezca de vicio.

Luego el artículo 1508 del código civil señala respecto a los vicios del consentimiento: «Los vicios de que puede adolecer el consentimiento, son error, fuerza y dolo.»

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC19730-2017 señala que:

«El acto jurídico tiene eficacia y trascendencia legal en cuanto existen los elementos intrínsecos que lo condicionan, como son la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa lícita, y en cuanto, cuando es el caso, se hayan llenado como lo determina la ley.»

Es evidente que si el consentimiento está viciado por alguna de sus clases o modalidades, el negocio jurídico será ineficaz.

Clases o modos del vicio de consentimiento.

La ley señala las siguientes clases o modalidades del vicio de consentimiento.

Error.
Fuerza.
Dolo.

El artículo 1515 del Código Civil, señala -ARTICULO 1515. <DOLO>. El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera contratado.

En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o que se han aprovechado de él; contra las primeras por el total valor de los perjuicios y contra las segundas hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.

La Sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 6 de marzo de 2012 con ponencia del magistrado William Namén Vargas señaló:

«El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), **en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto.**» subrayado fuera de texto

En el Caso particular, que nos ocupa, podemos observar que la sociedad Demandante INVERSIONES CAPITAL, Aprovechándose del desconocimiento jurídico de mi cliente, a través de sus abogados, mediante engaño premeditado e intencional (DOLO), citaron a mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO a las oficinas de la Demandante manifestándole que se debía firmar un contrato de arriendo sobre el inmueble prometido en venta, con el fin de ajustar algunas situaciones de tipo contable, que dicho contrato no se iba a ejecutar.

*Calle 25 N° 28B-226, oficina 1, edificio San Rafael. Sincelejo, Sucre
Correo electrónico: jlambiz@hotmail.com Tel: 3023557865*

Con dicho engaño, indujeron a error a mi cliente y le hicieron firmar el contrato de arriendo, sin contar con la presencia de un abogado. Es más Mi Cliente para la suscripción de dicho contrato, por desconocimiento nunca solicitó a la Asamblea de accionistas de la Sociedad M&G ASOCIADOS SAS, autorización para suscribirlo. Además de que nunca le entregaron copia del mismo

La verdadera intención del Demandante INVERSIONES CAPITAL, con la firma de Contrato de arriendo, fue la de cambiarle la calidad que ostenta mi Cliente sobre el bien inmueble objeto de este proceso, es decir cambiar su calidad de POSEEDORA a ARRENDATARIA y con ello, obtener como lo pretende hacer, a través de este proceso la recuperación de dicho inmueble por un procedimiento más rápido y evitar así el pago de mejoras, realizadas por mi Cliente y la Sociedad M&G ASOCIADOS SAS, que asciende a la suma de \$600.000.000 de pesos aproximadamente.

III.- SIMULACIÓN DE CONTRATO

La simulación de Contratos, consiste en una maniobra encaminada a ocultar el verdadero negocio jurídico llevado a cabo entre las partes.

La jurisprudencia de la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia de febrero 8 de 1996, expediente 4380, ha señalado sobre la simulación de contratos, lo siguiente:

«Por lo tanto, pese a que el negocio reúna externamente las condiciones de validez, él no constituye ley para las partes, ya que la comedia no las ata, sino que la verdadera voluntad, la interna, es la llamada a regular sus relaciones, y es por eso que la ley ha consagrado la acción declarativa de simulación, a fin de permitir que los terceros o las partes que se vean afectados desfavorablemente por el acto aparente, puedan desenmascarar tales anomalías en defensa de sus intereses, y obtener el reconocimiento jurisdiccional de la verdad oculta. En ese orden de ideas, cuando de la absoluta se trata, lo que persigue el actor es la declaratoria de la inexistencia del acto aparente, mientras que en la relativa, lo que pretende es que la justicia defina o precise el negocio realmente celebrado, en cuanto a su naturaleza, a las condiciones del mismo o a las personas a quienes su eficacia realmente vincula.»

En el caso que nos ocupa, con la suscripción del Contrato de Arriendo, se buscaba ocultar el verdadero negocio jurídico, que nació de la promesa de compra-venta celebrada entre la Sociedad INVERSIONES CAPITAL y Mi Cliente INGRIS MARTÍNEZ CASTIBLANCO, celebrada el día 17 de septiembre de 2017, cuyo objeto fue prometer en venta el inmueble objeto del presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

Las principales obligaciones de la partes en el contrato de arriendo, son: por parte de arrendador la entrega de la cosa que se arrendada y por parte del arrendatario realizar el pago de los cánones de arrendamiento.

En el presente caso, las partes no ejecutaron ninguna de sus obligaciones, por qué ello fue convenido entre las partes.

La jurisprudencia de la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia de mayo 8 de 2001 expediente 5692, ha elaborado una especie de lista de hechos que podrían indicar la simulación de un acto jurídico.

«En relación con la prueba indiciaria, la doctrina particular (nacional y extranjera), y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, además de reconocer su grado de importancia en este campo, han venido elaborando un detallado catálogo de hechos indicadores de la simulación, entre los cuales se destacan el parentesco, la amistad íntima de los contratantes, la falta de capacidad económica de los compradores, la falta de necesidad de enajenar o gravar, la documentación sospechosa, la ignorancia del cómplice, la falta de contradocumento, el

ocultamiento del negocio, el no pago del precio, la ausencia de movimientos bancarios, el pago en dinero efectivo, la no entrega de la cosa, la continuidad en la posesión y explotación por el vendedor, etc.» subrayado fuera de texto

Es así, que Inmueble objeto del simulado Contrato de arrendamiento, se encontraba en posesión de Mi cliente desde el 17 de Septiembre de 2017, por lo que resulta ilógico que se pudiera cumplir con la obligación de entregar el inmueble en arriendo, más aún cuando la promesa de compra-venta del mismo inmueble se encontraba vigente.

Igualmente, sucedió con el pago de los cánones de arrendamiento, como obligación del arrendatario-demandado, nunca se realizó ningún pago, por qué lo acordado entre las partes fue no hacer el pago de cánones de arriendo, esto se demuestra de bulto, con el hecho de que la demandante nunca durante un año completo requirió o cobro a la demandante para que efectuará los pagos de los cánones de arriendo.

Otro hecho, que demuestra la simulación del contrato de arriendo, es el exorbitante precio de los cánones de arriendo, que sobre pasa todos los razocinios lógicos dentro del mercado inmobiliario de esta ciudad.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. 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.

ARTICULO 1982. <OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR>. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

PRUEBAS

Comedidamente le solicito sirva tener como pruebas los siguientes elementos:

DOCUMENTOS

- 1.- Contrato de Promesa de Compra venta
- 2.- Contrato de obra adecuación - fachada - oficinas
- 3.- Contrato de Obra (bodega - baño y zona de lavadora).
- 4.- Contrato de obra alberca - alcantarillado

TESTIGOS

Le solicito, su señoría sea citada en la hora y fecha que usted lo considere pertinente a los siguientes quienes rendirán su testimonio sobre los hechos de la presente:

- 1.- Javier Alfonso Pombo Hernández, identificado con cedula N° 92540966. Puede ser ubicado en Cra 38 A # 22-94, Sincelejo, sucre.
- 2.- Efraín robles pacheco, identificado con cedula N° 1102851302. Puede ser ubicado en Cra Cra 40 9 32, Sincelejo, sucre.
- 3.- LUZ CEIDY RODRIGUEZ SALGADO, identificada con cedula N° 1102796753. Puede ser ubicado en Cra Cra 40 9 32, Sincelejo, sucre.

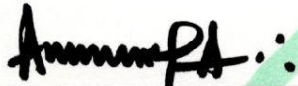
Calle 25 N° 28B-226, oficina 1, edificio San Rafael. Sincelejo, Sucre
Correo electrónico: jlambiz@hotmail.com Tel: 3023557865

INTERROGATORIO DE PARTE

Le solicito, su señoría sea citada en la hora y fecha que usted lo considere pertinente a la señora **INGRIS YOJANA MARTINEZ CASTIBLANCO**, identificada con cedula de ciudadanía N° 64.584.872 para que absuelva interrogatorio de parte. Puede ser ubicada en la calle 25 N 28B-226, oficina 02 barrio el socorro.

En este orden de ideas doy por contestada la demanda de la referencia.

Cordialmente,



JORGE LUIS LAMBIZ ANAYA
C.C. No. 92.531.645
T.P. No. No.238.217 del C. S. de la J.