

Recurso reposición y contestacion de excepciones RADICADO 2017-957-00

Lascides Blandon <asesoriasjuridicasblandon@hotmail.com>

Jue 23/07/2020 16:31

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Antioquia - Itagui <j02cmpalitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (136 KB)

RECURSO DE REPOSICIÓN Y CONTESTACION EXCEPCIONES.pdf;

Buenas tardes,

Favor acusar recibido.

SIs,

LÁSCIDES ALONSO BLANDÓN SÁNCHEZ

Abogado

Diagonal 57 # 33 - 28 | Bello - Antioquia |

|5978090 - 3148577706 | asesoriasjuridicasblandon@hotmail.com |



Lvi



Asesorías Jurídicas Blandón

Itagui , Julio 23 de 2017

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD ITAGUI

E. S. D.

RADICADO: 2017-00957-00

DEMANDANTE: INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA S.A.S

DENMANDADA: LILIANA MARÍA CORTES VARGAS Y OTROS

ASUNTO: Recurso de Reposición

LÁSCIDES ALONSO BLANDÓN SÁNCHEZ obrando como apoderado judicial de la parte demandante, procedo a **presentar recurso de reposición** al auto con fecha **de 14 de Julio de 2020**.

La razón de mi inconformidad es que el despacho aduce que se oír a la demandada ya que acredita las consignaciones de cánones de arrendamientos, sin embargo no tiene en cuenta la suscrita que la demandada no ha acreditado los pagos de canones correspondientes a los meses de MARZO ,ABRIL , MAYO , JUNIO Y JULIO DE 2020 desobedeciendo así el auto interlocutorio con fecha de 29 de Noviembre de 2017 el cual dice "**teniendo en cuenta que se invoca como causal de terminación del contrato la mora en el pago de la renta , la parte demandada al contestar la demanda deberá acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y continuar consignando los dineros por concepto de cánones de arrendamiento que se causen durante el tramite del proceso**"

El proceso aún no ha terminado y la demandada se sustrajo de la obligación impuesta por el despacho de consignar durante todo el proceso, por tanto la consecuencia debe ser no oír la en juicio.

RESPECTUOSAMENTE:

LÁSCIDES ALONSO BLANDÓN SÁNCHEZ

Julio 23 de 2020.

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD ITAGUI

E. S. D.

RADICADO: 2017-00957-00

DEMANDANTE: INVERSIONES Y ARRENDAMIENTOS ALASKA S.A.S

DENMANDADA: LILIANA MARÍA CORTES VARGAS Y OTROS

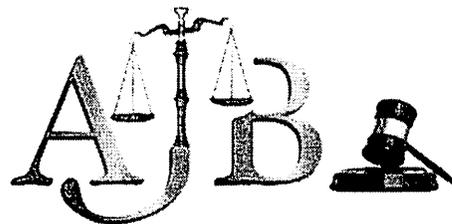
ASUNTO: Contestación a las excepciones propuestas por la demandada

LÁSCIDES ALONSO BLANDÓN SÁNCHEZ obrando como apoderado judicial de la parte demandante, procedo a contestar a las excepciones de merito propuestas por el demandante en los siguientes términos:

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR LA FACTURA QUE EL DEMANDANTE DENOMINA “ADMINISTRACIÓN INQUILINOS”

No deberá prosperar esta excepción toda vez que el demandado insiste en que nunca se obligó a pagar conceptos de administración, cuando en el contrato es claro que si se obligó a ello, pues dice claramente el contrato **“En el valor del canon de arrendamiento está incluida la administración”** lo que hace suponer varias cosas.

- a) Nace la obligación de pagar administración ya que el valor de la misma está incluida en el canon de arrendamiento.
- b) Si el arrendatario no estaba de acuerdo en obligarse debió manifestarlo al momento de suscribir el contrato, aduciendo que le discriminaran los valores con el fin de determinar cuánto sería la administración y objetar el pago de la misma.
- c) Resulta extraño que un contrato de arrendamiento suscrito en 1992 por los arrendatarios y sólo en Junio de 2017, es decir 25 años después vengan a objetar el pago con un argumento sin ningún soporte jurídico ni factico simplemente aduciendo que no se está obligado al mismo.
- d) Olvida el demandante que en la interpretación contractual existe un elemento teleológico que necesariamente hay que considerar, que no



Asesorías Jurídicas Blandón

es otra cosa que "el querer de las partes o finalidad de las partes" lo que va más allá de lo que está escrito, y cuando se suscribió el contrato se pretendió que el arrendatario se obligaría frente a un pago de administración que estaría incluido en el canon, y nunca se pensó que no estaría obligado a ello.

- e) Para dirimir esta controversia es bueno analizar un ejemplo en el mundo comercial, cuando se hace un oferta y se dice que el IVA está incluido, si esta oferta se acepta, mal haría el comprador en decir que no se obliga a pagar el iva por que no se lo discriminaron en la oferta, simplemente está aceptando pagar el valor de la cosa y su respetivo impuesto.
- f) Lo único que hizo el demandante es discriminar los valores a pagar una cantidad por el canon y otra cantidad por la administración, hecho que le resulta extraño al demandado.
- g) Yerra flagrantemente el demandado cuando aduce "no puede pretender el demandante que mi cliente pague la comisión que le corresponde por administración de bienes en tanto este es un negocio independiente entre la inmobiliaria y el propietario" ya que con esta afirmación se deja ver claramente el desconocimiento de del origen de la obligaciones.
- h) Además de lo anterior piensa el demandado que "el pago de administración" sólo se predicen de la administración de las PH, pues la mismas también pueden nacer en virtud de un contrato entre partes, ya que todo bien inmueble necesita reparaciones, necesarias, locativas y en general mantenimiento para que la cosa se mantenga en optima condiciones de ser arrendada.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO

Interpreta de manera errónea y adrede el demandante los cobros realizados, nuevamente se establece que lo que se hizo fue separar discriminar el valor del canon de arrendamiento y el valor de la administración que venían cobrándose juntos estos rubros, y se hizo así obedeciendo a normas contables.

De suerte entonces que no se está incurriendo en un doble cobro por los mismos conceptos y menos un enriquecimiento sin causa.

3. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR



Asesorías Jurídicas Blandón

Nuevamente se aclara al demandado que los "conceptos de administración" no emanan de una asamblea de copropietarios, sino de un contrato entre las partes, que de cara a los artículos 1602 del Código Civil "los contratos son ley para las partes" y los incrementos siempre fueron notificados a la demandada y obedecieron al IPC del año inmediatamente anterior.

Existe claramente un incumplimiento contractual por parte de la arrendataria ya que se está sustrayendo de las obligaciones adquiridas.

4. COMPENSACION

No debe acogerse esta pretensión, ya que el demandante por medio de ésta procura reconocimientos de dineros ya prescritos de vieja data, pues sólo se debería tener en cuenta los últimos cinco años, lo anterior en gracia de discusión.

Sin embargo es claro que la inmobiliaria siempre se ajustó a lo pactado en el contrato con respeto a los incrementos.

5. MALA FE CONTRACTUAL.

No debe prosperar esta excepción, ya que la mala fe hay que demostrarla y no alcanza la parte demandante a hacerlo, contrario sensu si salta de bulto la mala fe de la demandada, quien en aras de sustraerse de obligaciones contractuales, acude a interpretaciones contractuales rebuscadas, tratando de sustraerse del pago de la obligación.

Respetuosamente,

LASCIDES ALONSO BLANDÓN SÁNCHEZ
C.C 98.581.309
T.P 209.045