

Armenia (Q.), septiembre 9 de 2020

Señor:

JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE CIRCASIA (QUINDIO)

E. S. M.

ASUNTO: DESCORRE TRASLADO DEMANDA EJECUTIVA
PROCESO: EJECUTIVO A CONTINUACIÓN DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: MAGDALY LILIAN MORALES FRANCO
DEMANDADOS: LUIS FELIPE VILLEGAS GUTIERREZ
LORENA LOPEZ ARIAS
RADICACIÓN: 63-190-40-89-001-2020-00032-00

HAROLD RUIZ MONTES, abogado en ejercicio, domiciliado en Armenia (Q.), identificado con cédula de ciudadanía número 7.548.857 expedida en Armenia (Q.), portador de la tarjeta profesional número 63.848 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en condición de apoderado de la parte demandada, en el proceso de la referencia, a usted respetuosamente me dirijo con el fin de dar contestación a la reforma de la demanda ejecutiva presentada por la parte demandante, en los siguientes términos:

I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA DEMANDA EJECUTIVA A CONTINUACIÓN DE PROCESO DE RESTITUCIÓN.

1. Ante su despacho se tramitó proceso de restitución de inmueble arrendado, dentro del cual se solicitó que se restituyera con base en el contrato de arrendamiento suscrito el inmueble identificado como "Finca Hispania ubicada en la vereda Barcelona Alta, Ramal los Aguadeños del Municipio de Circasia en el Departamento del Quindío, cuyos linderos, medidas y demás especificaciones se encuentran contenidos en la escritura pública número 33 del 19 de Enero de 2009 de la Notaría única del circulo de Circasia (Q.).
2. Dentro del citado proceso se celebró audiencia inicial de conciliación

(Art. 372 del C.G.P), el día doce (12) de Noviembre del 2019, donde las partes llegaron a los siguientes acuerdos:

- 1) **Declarar la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de litigio.**
- 2) El demandado se comprometió a restituir el inmueble arrendado.
- 3) El demandado desiste al reconocimiento de mejoras efectuadas al inmueble.

Conforme a lo anterior se concluye que la audiencia de conciliación como mecanismo de resolución de conflictos establecido por el legislador, se instituyó para precaver un litigio eventual y poner fin a los procesos que ya se han iniciado. Fijado este precedente y teniendo en cuenta que la audiencia de conciliación celebrada supone una causal de terminación inmediata del proceso, por lo que cualquier actuación suscitada después de esa conciliación resulta ilegal a la luz de las normas procesales Colombianas.

Estando en firme esta conciliación, la Señora Magdaly Lilian Morales Franco, **sin que se hubiera presentado aún el proceso ejecutivo**, se presentó el día dos (2) de febrero de 2020. al establecimiento de comercio denominado VINTAGE IN LOVE, propiedad de mi representada, el cual se había embargado dentro del proceso de la referencia y procedió a efectuar el secuestro del mismo, a sabiendas que dentro del citado proceso ya se había llegado a un acuerdo conciliatorio. Por tal razón, esa diligencia de secuestro resulta ilegal a todas luces, ya que se practicó habiéndose llegado a una conciliación .

Por esta razón, junto con la presente contestación, solicito desde ya se decrete la nulidad de las medidas cautelares practicadas sobre el establecimiento Vintage In Love, teniendo en cuenta que estas medidas se practicaron por fuera del proceso ejecutivo que aquí se adelanta y luego de ocurrida una causal legal de terminación del proceso (Artículo 133 numeral 2º, del CGP).

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA REFORMA DE LA DEMANDA EJECUTIVA.

Debe tenerse en cuenta que el objeto de los procedimientos es garantizar la efectividad de los derechos consagrados en la ley sustancial y garantizar el

derecho al debido proceso, la igualdad de las partes y los principios generales del derecho, entre ellos el abuso del derecho y la buena fe (art. 11 CGP).

Por tal razón mis representados se oponen a los hechos incorporados en la reforma de la demanda (Numeral Primero, numerales 1 a 6), teniendo en cuenta que incorpora una serie de sumas de dinero que no deben ser reconocidas y pagadas, puesto que de ser así tendría que existir una plena claridad en la conciliación o haber sido reconocidas en la sentencia de restitución, lo cual no sucedió.

El acuerdo conciliatorio peca de ambigüedad, porque aunque se acordó la terminación del contrato de arrendamiento, se guardó silencio sobre la fecha en que terminaría, silencio del cual se vale la parte demandante para incluir una suma correspondiente un período durante el cual el **demandado FELIPE VILLEGAS no ostentó la tenencia del bien, no lo usó ni lo disfrutó (negritas propias)**.

No obstante, y a pesar del silencio de la conciliación sobre este particular, no existe una obligación clara, expresa y exigible que pueda derivar en una ejecución de estos cánones, puesto que los mismos no están reconocidos expresamente en la conciliación, ni tampoco existe una sentencia de restitución en la cual se haya reconocido que los demandados debían pagar los cánones entre junio y diciembre de 2019.

EXCEPCIONES.

I. **Inexistencia de título ejecutivo.**

Conforme a lo dicho anteriormente, se requiere para adelantar un proceso ejecutivo, que las obligaciones cobradas sean claras, expresas y exigibles. En el proceso de restitución adelantado, no se discutieron ni reconocieron las sumas adeudadas concretamente por el demandado, más allá de las manifestaciones de las partes en la demanda y en las actuaciones posteriores. No obstante, en la audiencia de conciliación, se acordó la terminación del contrato **sin señalar cuáles eran los efectos de la terminación, ni tampoco** cuáles eran los cánones que se quedaban adeudando.

De allí que por esta razón, no podamos afirmar que a capricho del demandante, puedan incluirse sumas que no se ha probado, sean debidas por los demandados. Por esta razón, no existe la claridad ni son expresas o exigibles como para ser ejecutadas.

De allí que las pretensiones incorporadas en la reforma de la demanda,

II. **Cobro de lo no debido.**

Los demandados se vieron forzados a restituir por error del juzgado o del funcionario comisionado, en el mes de junio de 2019. Es decir el demandado fue despojado del inmueble y desde esa fecha no está en posesión del mismo. Así las cosas no puede cobrarse unos cánones que no fueron materia de disfrute por parte de los demandados.

De usted con respeto,



HAROLD RUIZ MONTES

C.C. 7.548.857 de Armenia (Q.)

T.P. 63.848 del C.S.J.