

Mario German Soto Vergara
19-2022



90

Señor

Juzgado Promiscuo Municipal De Guacari - Valle

E. S. D.

Referencia: RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIAMENTE APELACIÓN
Demandante: ARACELLY PLAZA ROJAS
Demandado: ISM CONSTRUCCIONES S.A.S.
MARIO GERMAN SOTO VERGARA
Proceso: VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.
Radicado: 2019-311

Jair Gómez Guaranguay, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.073.246 de Cali, Abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional Número 172.349 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderado judicial del demandado sociedad ISM CONSTRUCCIONES S.A.S., entidad representada legalmente por el Señora SANDRA LILIANA MARTINEZ JIMENEZ, dentro del término legal respetuosamente me permito presentar recurso de reposición y subsidiariamente apelación, respecto del auto interlocutorio No.187, fijado en estados el pasado 16 de marzo de 2021, con base en los siguientes argumentos:

Oportunidad Legal.

El auto se notifico el día 16 de marzo de 2021, para lo cual cuenta con tres (03) días para formular el presente recurso, conforme a lo establecido en el art. 318 del CGP, contados desde el día siguiente a su notificación, de manera que el termino para presentar el presente recurso, vence el día 19 de marzo de 2021, por lo tanto, afirmamos que esta siendo presentado dentro de los términos legales para ello.

I. RAZONES QUE SUSTENTAN EL RECURSO.

- ✓ Primeramente es importante resaltar las incongruencias del despacho, no es presentable que mediante auto de fecha 13 de noviembre de 2020, emita una decisión donde resuelve que la empresa ISM CONSTRUCCIONES S.A.S., será oída dentro del proceso, argumentando en su génesis o consideraciones que existen serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento, para que 5 meses después, salga con un auto totalmente contrario, contradiciéndose totalmente frente al auto antes mencionado, argumentando que si existe una relación contractual, por cuanto se afirma en la demanda que inicialmente se ocupo el espacio con esa finalidad, a lo cual, se hace necesario realizar las siguientes apreciaciones:



Recientemente la Corte Constitucional mediante Sentencia T-482, de noviembre 18 de 2020, es Sala Quinta, hizo varias precisiones dentro de un proceso de restitución de un inmueble arrendado sobre las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

En tal sentido, y referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, **indicó que no son exigibles al demandado cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.**

En el caso concreto, el peticionario fue requerido para acreditar el pago de los cánones que el demandante alegó que se le adeudan pese a que en debida oportunidad cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes (M. P. Antonio José Lizarazo Ocampo).

Ahora bien, aterrizando al caso sub examine, no existe un elemento esencial de cualquier contrato de arrendamiento, EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, la parte accionante no ha demostrado ni siquiera haber recibido un solo canon de arrendamiento durante estos (8) ocho años, es decir, desde el 2013, nunca se ha cancelado cánones de arrendamiento, por cuanto aquí nunca ha existido un contrato de arrendamiento.

Es más, el yerro en el que esta incurriendo el despacho es tan fehaciente, que en el contenido del su último auto, acepta que, en la formulación de las excepciones presentadas oportunamente, no aceptamos ser arrendatarios de la demandante, pero, aun así, insiste esta instancia en no respetar los derechos fundamentales de mi representada, como el derecho a la defensa y el derecho de contradicción.

- ✓ Así mismo, dentro de los argumentos esbozados por el despacho, encontramos la naturaleza jurídica de los contratos de arrendamiento, los cuales son eminentemente consensuales, lo cual no tiene reparo alguno, lo que, si no es aceptable, es que desconozca los elementos esenciales de un contrato de tracto sucesivo, como lo es el arrendamiento, los que a continuación entramos a hondar, así.

a)

Debe existir el precio, el consentimiento y capacidad, aquí nunca ha existido el precio, nunca se ha pagado ni tan siquiera un solo canon de arrendamiento, para que en el despacho interprete que, por una afirmación del demandado o una carta del año 2013, ya existe un arrendamiento, desconociendo completamente el trasfondo que existe sobre este proceso, las mejoras y las adecuaciones que han incrementado significativamente el valor del bien y entre otras argumentaciones esbozadas en las excepciones presentadas.

Para ello, respetuosamente me permito citar lo que el Maestro EDWIN ABDON SANCHEZ LEON, doctrinante experto en derecho inmobiliario de la UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA, en su "COMPENDIO DE DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y LOCAL COMERCIAL EN COLOMBIA", donde basa su comprensión en grandes tratadistas civiles, lo siguiente:

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL CONTRATO

Los elementos de existencia o constitutivos del contrato los podemos encontrar en el artículo 1501 del Código Civil el cual nos menciona que se existe en cada contrato cosas de esencia, cosas que, de naturaleza y cosas puramente accidentales, las cuales encasilla en elementos:

Los elementos de su esencia son aquellas cosas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro contrato, como por ejemplo, el pago del canon mensual en el contrato de arrendamiento, respecto a los elementos de su naturaleza podemos decir que son las que no siendo esenciales, se entienden pertenecerle, como por ejemplo, la acción de lanzamiento por ocupación de hecho en el contrato de arrendamiento, y por ultimo podemos decir que los elementos accidentales son aquellos elementos que no siendo ni esencial ni naturales le pertenecen, agregados por cláusulas especiales, como por ejemplo, ciertos aspectos especiales atinentes al contrato como "le arriendo si me compra mi vehículo azul".

ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

Los elementos de validez del contrato son los mismos requisitos para obligarse, los encontramos en el artículo 1502 del Código Civil, los cuales



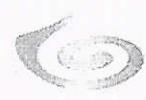
son; la capacidad de consentimiento sin que esta adolezca de vicio, objeto lícito y causa lícita.

Como lo menciona Linares (2009) "algunos autores los llaman elementos de validez, al respecto sería oportuno precisar que las expresiones elemento y requisito, no son en realidad, sinónimas: el elemento lo entendemos como algo que es parte de un todo y el requisito, en cambio, lo concebimos como algo que hace relación al aspecto puramente externo de una cosa, es algo exterior que se requiere para la validez de un acto o contrato" (p.12), quedándonos claro lo anterior entraremos al estudio de los elementos de validez del contrato, cuyos elementos son; la capacidad, el consentimiento, el objeto lícito, la causa lícita y el precio, los cuales explicaremos detalladamente a continuación:

El primer elemento que encontramos es la **capacidad** esta se presume, puesto que son capaces aquellas personas que ley no presume incapaces, para suscribir un contrato se requiere capacidad de ejercicio y, capacidad de goce, por el contrario los incapaces son absolutos, cuando no pueden salir de la incapacidad o relativos cuando logran salir de la incapacidad por las prerrogativas dadas por la ley las cuales no se van a entrar a explicar a profundidad, pues no son objeto de nuestro estudio.

Otro elemento es el **consentimiento** que constituye la manifestación de la voluntad y lo podemos definir como el acuerdo de voluntades para la formación de un negocio jurídico, el cual como ya es sabido debe estar libre de vicios del consentimiento como lo son; el error, la fuerza y el dolo (Cascante & Duque, 2015, p. 32).

Los vicios del consentimiento son aquellos que logran que el contrato sea inválido, por tal motivo y aunque no sea objeto de estudio, es importante definirlos a groso modo con el fin que el lector conozca de los mismos; el error es el juicio en el cual el sujeto que lo formula equivoca, sin intención y por ignorancia, el objeto, el concepto de error incluye el hecho de tomar, por parte del sujeto, una posición subjetiva, según lo mencionan los filósofos, no obstante el error no es lo mismo que ignorancia ya que el error supone el conocimiento equivocado de algo, mientras la ignorancia, es la ausencia de conocimiento, para ciertas personas la ignorancia es total, y el error por el contrario es ignorancia parcial, el código civil nos menciona que existen dos clases de error; uno de derecho y el otro de hecho, el primero lo encontramos en el artículo 1509 del código civil el cual menciona que el error sobre un punto de derecho no vicia el consentimiento, como su nombre lo indica esta clase de error proviene



92

sobre un punto de derecho, el segundo, versa sobre una situación real y concreta, el cual para ser tomado como vicio del consentimiento debe ser; determinable, comunicado y excusable, requisitos que nos trae la doctrina. (Linares, 2009, p. 19, 21)

Respecto a la fuerza podemos encontrar su definición en los artículos 1508, 1513 y 1514 del Código Civil, de acuerdo con dichas disposiciones constituye fuerza aquel acto que logra infundir a una persona un justo temor de verse expuesta ella, o su seres más cercanos de un mal imparable y grave, logrando volverse vicio de consentimiento, cuando este es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo o condición, como lo menciona el artículo 1513 del Código Civil, de esta manera, la fuerza puede entenderse como sinónimo de violencia, la cual puede ser, física o material, moral o psíquica. (Linares, 2009, p. 24)

Por dolo podemos entender aquella intención positiva de inferir un daño a la persona o propiedad de otro, según lo menciona el artículo 63 del Código Civil, también lo podemos entender como aquel engaño o fraude en el que incurre un contratante para con el otro, el artículo 1515 del Código Civil señala que el dolo solamente vicia el consentimiento cuando es obra de una de las partes, es decir no proviene de un tercero como puede ocurrir con la fuerza y cuando es principal en los demás casos nos menciona el artículo 1515 del citado código, por tal motivo, 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 del valor de los perjuicios y contra las segundas hasta la ocurrencia del provecho que han reportado del dolo. (Linares, 2009, p. 25-26)

Ahora bien, el tercer elemento de validez del contrato es el Objeto lícito el cual podemos definir como todo aquel que está de acuerdo a las buenas costumbres al orden público y por supuesto al ordenamiento jurídico o la ley, todo lo contrario, será objeto ilícito, el objeto designa la prestación o la cosa que cada una de las partes se ha comprometido a suministrar.

Por ultimo la causa lícita y se denomina lícita cuando está de acuerdo con la ley, con el orden público y con las buenas costumbres, todo lo contrario, será causa ilícita, la causa constituye la finalidad directa e inmediata que se persigue con la celebración de un contrato, y es su último requisito o elemento para determinar la validez del contrato.



El Precio en el contrato de arrendamiento es otro de sus elementos esenciales, pues sin precio no se puede hablar de arrendamiento, que si faltase se convertiría en el acto jurídico de comodato, este elemento especial en los contratos de arrendamiento tiene los siguientes requisitos: El precio debe consistir en dinero o en frutos naturales de la cosa arrendada como ejemplo los frutos de un "cosecha", el precio debe ser determinable o determinado, debe ser real, es decir, que exista y debe ser serio, pues tiene que ser proporcional al uso y goce del bien (Bonivento, 2015, p. 432), este elemento lo volveremos a citar en el tema siguiente con los demás elementos esenciales del contrato de arrendamiento.
<https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15097/1/Comprendio%20de%20derechos%20y%20obligaciones%20en%20los%20contrato%20de%20arrendamiento%20de%20vivienda%20urbana%20y%20local.pdf>

- ✓ Es tan desafortunada la apreciación del despacho, que argumenta la fijación del valor a consignar, de un documento visible a folio 13, de donde deduce que el canon son 400 mil pesos, de manera que pretende que mi representada cancele alrededor de TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS COP (\$38.400.000), para lograr ser escuchados dentro del proceso, respetuosamente un total desacierto del despacho, lo cual, vulnera directamente los derechos de mi representada y deberemos hacer respetar hasta las ultimas instancias.

DENTRO DE LA DEMANDA, SE INCLUYO UN ACAPITE ESPECIAL PARA SER ESCUCHADO, EL CUAL A CONTINUACIÓN ME PERMITO TRASCRIBIR.

ACAPITE ESPECIAL PARA SER ESCUCHADO

Es de conocimiento la implementación de la norma establecida en el numeral 4 del artículo 384 del CGP, para el cual, el arrendatario deberá estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento cuando se trate de mora en el pago de los mismo, pero dicha norma tiene su excepción por vía jurisprudencial y a lo cual, me permito hacer la siguiente apreciación.

De conformidad con lo establecido en la jurisprudencia nacional, la Corte Constitucional ha dicho Sentencia T-107/14... 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".

También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2° y 3° del párrafo 2° 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.

Justamente, relacionado con lo anterior, esta Sala de Revisión estima importante resaltar que la jurisprudencia constitucional desde finales del año 2007[40], ha establecido que la decisión del juez de impedir al demandado ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando existe incertidumbre respecto del negocio jurídico o de su vigencia, constituye simultáneamente defectos sustantivo y fáctico[41]. El primero por cuanto el contenido de las cargas que establece el párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no tiene conexión material con los supuestos del caso; y el segundo porque la decisión judicial estuvo apoyada en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del contrato de arrendamiento, u omitió valorar una determinante para establecer una duda razonable, circunstancias que impiden la aplicación de la consecuencia jurídica que sirvió de fundamento a la providencia e incluso a continuar con el trámite judicial.



En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia, ha determinado que:

(...) No es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplan, y esto se da, cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el preceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia. (CSJ STC, 23 Ene 2012, Rad: 2011-00195-01)

Así que la aplicación de la mencionada restricción, no puede ser irreflexiva de las consecuencias previstas en la norma, sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto y particular, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.

Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar precedida 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, la aplicación automática de las normas, puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, como el debido proceso, concretamente en garantías de defensa y contradicción.

De manera, que, si el Juzgador advierte alguna duda razonable, alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de la parte.

Para el caso en estudio, no se trata de una duda siquiera razonable, se trata de algo mucho más allá, se trata de la afirmación bajo la gravedad del juramento que realiza mi mandante, quien desconoce a la señora Aracelly Plazas como arrendadora, nunca ha existido un contrato de arrendamiento físico ni verbal, no existe el elemento esencial del arrendamiento como lo es el pago del canon, podemos hablar de un comodato u otra clase de relación contractual, más nunca de un arrendamiento, razón por la cual, están llamadas a prosperar las excepciones presentadas.

En virtud de lo anterior, es deber del Juez de conocimiento analizar si dentro de las excepciones propuestas por los demandados, se desprende la posible inexistencia del contrato de arrendamiento, previamente a aplicar la sanción prevista en el numeral 4 del artículo 384 del código general del proceso, so pena de incurrir en una vía de hecho.

Por último, queremos hacer especial énfasis en las pretensiones de la demandante, quien, a su criterio, tendríamos cancelar el valor de sus pretensiones para ser escuchados, lo cual es totalmente de impertinente e improcedente después de escuchar los argumentos de mi representado.

Es por todo lo anteriormente expuesto, que solicito de la manera más respetuosa, sea escuchado mi representado dentro del presente proceso, corriendo el traslado de la misma y legitimando su derecho de defensa y contradicción.

Somos reiterativos y redundantes, pues la sociedad que represento nunca ha cancelado suma alguna que conceptúe el precio, es decir, nunca se han cancelado cánones de arrendamiento a la señora Aracelly Plaza, razón por la cual, le asiste el derecho a desconocerla como arrendadora y respetuosamente elevamos la presente petición:

FUNDAMENTOS EN DERECHO.

CGP. ARTÍCULO 318. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDADES. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.

PARÁGRAFO. Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación

Calle 38 No.74-60, Barrio Caney Especial, Cali.

jair@ricsas.com

cel 3187007610

fijo 3953103



por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.

ARTÍCULO 319. TRÁMITE. El recurso de reposición se decidirá en la audiencia, previo traslado en ella a la parte contraria.

SENTENCIA T340 DE 2015.

PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Si las pruebas decretadas de oficio por el juez, no le permiten dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no se debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio.

SINTESIS:

Se tiene que todo lo anterior y lo ventilado en la respuesta de la demanda, conlleva a determinar, en el caso concreto, la existencia de un contrato de comodato verbal o tenencia de buena fe del área objeto del presente proceso, que revierte sobre las partes vinculadas al proceso, ajenas a la existencia de un contrato de arrendamiento entre el demandante y la sociedad ISM CONSTRUCCIONES Y SANDRA LILIANA MARTINEZ.

Existe total desconocimiento de mis representados en lo que respecta a la existencia de un contrato de arrendamiento y ello se ventila a la luz de la carencia de vinculación legal entre las partes, puesto que los demandados, nunca han cruzado siquiera consentimiento de relación contractual bajo la figura del llamado arriendo.

PETICIÓN

- ✓ Es por lo anterior que solicitamos a la señora Juez, revocar el auto interlocutorio No.187 de fecha 16 de marzo de 2021, ordenando ser oídos dentro del presente proceso, respetando los derechos constitucionales antes mencionados.
- ✓ En la eventualidad de no reponer el auto antes mencionado, solicito se conceda el recurso de apelación presentado mediante el presente escrito, dirigiendo el expediente al superior que corresponda.

- 95
- ✓ Igualmente compulsaremos copias al consejo superior de la judicatura a efecto de solicitar la vigilancia administrativa sobre el presente proceso, con el fin de que se surtan todas las garantías procesales y se investigue cualquier conducta contraria a derecho, para lo cual solicito se remita como prueba trasladada copia integral del presente expediente.

ANEXOS

- ✓ Declaración Extra juicio que acredita la existencia de un contrato de comodato.

Atentamente,



Jair Gómez Guaranguay

C. C. No. 94.073.246 de Cali

T. P. No. 172.349 del C. S. de la Jra.

46



Yo SANDRA LILIANA MARTINEZ JIMENEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 38.870.117, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad demandada ISM CONSTRUCCIONES S.A.S., entidad identificada con el NIT: 900.408.814-6, manifiesto bajo la gravedad del juramento, que desconozco cualquier contrato de arrendamiento con la señora ARACELLY PLAZAS, y aclaro que está señora me permitió el acceso a su predio de manera voluntaria, que con el tiempo ella consintió que se realizaran las adecuaciones que hemos realizado en el predio, las mejoras que son de su conocimiento y en contraprestación nosotros cuidamos el predio, de manera que si llegase a existir algún vínculo contractual, reconozco un comodato sobre el bien, consistente en ocupar el predio y en contraprestación cuidaba el mismo, de tal magnitud que siempre fue consiente de las adecuaciones o mejoras que se han realizado sobre el predio.

Atentamente,

SANDRA LILIANA MARTINEZ JIMENEZ



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
NOTARIA VEINTIDÓS DEL CÍRCULO DE CALI
ACTA DE DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO
PARA FINES EXTRAPROCESALES
(Art. 188 del CGP)

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que, todo lo expuesto corresponde a hechos ciertos en caso de inconsistencias asumiré y responderé a lo que haya lugar. **ES TODO.**

SE FIRMA LA PRESENTE DECLARACION EXTRAJUICIO EN EL DESPACHO DE LA NOTARIA VEINTIDÓS ENCARGADA DEL CIRCULO DE CALI VALLE. SIENDO HOY **19 DE MARZO DEL AÑO 2021** Y A SOLICITUD DEL (A) SEÑOR (ES) **SANDRA LILIANA MARTINEZ JIMENEZ**, IDENTIFICADO(A) CEDULA DE CIUDADANIA No. **38.870.117** EXPEDIDA EN **BUGA**, DE CONFORMIDAD A LO ORDENADO EN EL ARTICULO 188 DEL CGP.

NOTA: Lea(n) bien su declaración, una vez leída y aprobada no aceptamos reclamos, conforme SI NO (). Esta declaración se rinde a petición del (los) interesado(s) Art. 3 Docto 960 de 1970

Derechos: \$ 16.422 IVA INCLUIDO según RESOLUCION No. 00536 del 22 de enero de 2.021. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.



De conformidad al Art. 106 del Decreto 2148 de 1983 y en cumplimiento a la instrucción No. 12 del 09 de agosto de 2016 se deja constancia que el Notario Encargado de este despacho fue designado para el cargo mediante Resolución número 01161 del 12 de febrero 2021 aclarando la resolución No. 01238 del 15 DE FEBRERO DE 2.021, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro

DECLARACION ELABORADA Y PRESENTADA POR LOS (EL) DECLARANTE(S). KGTG

Guacari Valle, 18 de marzo del 2021

Señor
JUEZ PROMISCOU GUACARI VALLE
Ciudad

ISM
18-03-2021

97

REF: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

DEMANDANTE: ARACELLY PLAZA ROJAS C.C No 29.539.173

DEMANDADOS: ISM CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No 900408814-6
MARIO GERMAN SOTO VERGARA C.C 14.892.957

JOHANA ALEJANDRA ARIAS CARDONA, mayor de edad, abogada titulada, identificada con cedula de ciudadanía No 29.507.008 de Florida Valle, con tarjeta profesional No 166.288 del C.S.J., obrando como apoderada de la señora ARACELLY PLAZA ROJAS, identificada con C.C No 29.539.173, persona mayor y vecina de la ciudad de Bogotá D.C, respetuosamente me permito formular ante su despacho RECURSO DE REPOSICION y EN SUBSIDIO APELACION DE SER PROCEDENTE, frente al auto interlocutorio No 187 del 9 de marzo del 2021, notificado por estados el 16 de marzo del 2021, en los siguientes términos:

No es de aceptación de la parte demandante que se fije una canon de \$400.000 pesos mensuales, cuando es claro dentro de todos los documentos aportados como prueba, igualmente enviados por correo electrónico, al correo de notificaciones de la empresa mageso1970@hotmail.com, en las cuales se comunican las cuentas de cobro sobre los cánones de arrendamiento, tasado en \$1.200.000 pesos, dado que lo que el demandado instauró en el predio de mi defendida, tal como él lo reconoce es una sede administrativa de su empresa, la cual el certificado de existencia y representación legal, establece que tiene como objeto:

“La sociedad tiene como objeto principal la construcción de obras de ingeniería civil, comercio al por mayor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados, alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles, transporte de carga por carretera, preparación del terreno, alquiler de inmuebles, compra venta, importación y exportación de ganado bovino en pie, carne en canal y cría, la compra, venta, importación y exportación de mercancía en general, la sociedad puede realizar en Colombia y en el exterior cualquier actividad lícita, comercial o civil”.

Establecer que con ese objeto social, tendría un canon de arrendamiento de un predio que esta ocupando de más de 4 mil metros cuadrados es un despropósito, y atentar contra el debido proceso de mi defendida.

Ahora bien, si el mismo juzgado verifica el oficio del 2018, enviado por ellos, señalado como prueba del canon de arrendamiento y de la relación comercial de lo vinculados a este proceso; Podrá verificar que el mismo demandado establece que el canon de arrendamiento fue establecido por la señora Aracely en 1.200.000, con lo cual no estuvo de acuerdo, pero decidió continuar disponiendo como arrendatario el predio.

Ahora bien, tal como se evidencia a folios 14 al 23 de la demanda, es claro en muchas de las cuentas de cobro sobre los cánones de arrendamiento establecidos en 1.200.000, que el arrendatario acepto, pues no existe comunicación alguna de parte del demandado rechazando esos cobros, solo hasta el año 2018, cuando después de que mi representada le informara que tomaría acciones legales el señor viene a manifestar eso.

A su vez a folio 17, existe documentos sellado por la empresa INVERSIONES SOTO Y MARTINEZ S.A.S hoy ISM CONSTRUCCIONES S.A.S de enero 25 del 2016, en el

que se le remiten las cuentas de cobro de los arrendamiento del adeudados a la fecha, sin que haya prueba alguna que la empresa haya desvirtuado tal documento.

Sumado a lo anterior, no entiende la suscrita, porque si se solicitó remitir los cuadernos de contestación de demanda y excepciones propuestas, se omitió remitir la contestación a los hechos de la demanda, aun a sabiendas que se solicitaron en 3 ocasiones vía correo electrónico y vía medio telefónico. Situación que coloca es desventaja clara a mi representada pues no conoció que respondieron los demandados a los hechos y pretensiones de la demanda.

Es claro que existe la relacion contractual, y lo que han pretendido los hoy demandados es valerse de artimañas jurídicas para evadir la responsabilidad de haber explotado un predio desarrollando su objeto social por más de 8 años sin pagar un solo centavo; Y ahora, a través del reconocimiento errado del ente judicial, incrementa el abuso frente a mi defendida.

Como se advierte arriba de este proveído, el oficio es igualmente claro en su parte final, en que la parte refiere que el canon de arrendamiento fue estipulado por \$1.200.000, que no fue de su aceptación supuestamente, pero decidió continuar dentro del predio desarrollando su actividad comercial y recibiendo las cuentas de cobro por esa cuantía, sin emitir pronunciamiento al respecto, aceptando de manera tácita las condiciones impuestas por mi representada, tal como lo señala el artículo 854 del código de comercio:

ARTÍCULO 854. ACEPTACIÓN TACITA EN LA PROPUESTA. La aceptación tácita, manifestada por un hecho inequívoco de ejecución del contrato propuesto, producirá los mismos efectos que la expresa, siempre que el proponente tenga conocimiento de tal hecho dentro de los términos indicados en los artículos 850 a 853, según el caso.

ARTÍCULO 850. PROPUESTA VERBAL. La propuesta verbal de un negocio entre presentes deberá ser aceptada o rechazada en el acto de oírse. La propuesta hecha por teléfono se asimilará, para los efectos de su aceptación o rechazo, a la propuesta verbal entre presentes.

ARTÍCULO 851. PROPUESTA ESCRITA. Cuando la propuesta se haga por escrito deberá ser aceptada o rechazada dentro de los seis días siguientes a la fecha que tenga la propuesta, si el destinatario reside en el mismo lugar del proponente; si reside en lugar distinto, a dicho término se sumará el de la distancia.

ARTÍCULO 852. TÉRMINO DE LA DISTANCIA. El término de la distancia se calculará según el medio de comunicación empleado por el proponente.

Por lo transcrito es evidente que pretender que un oficio del 2018, cinco años después de estar como arrendatario sea prueba para determinar que el canon de arrendamiento es por \$400.000, valor que no existe en ningún lado estipulado, mediante una prueba siquiera sumaria. Lo que sí es claro, dentro del mismo oficio, es que el canon fue de \$1.200.000 pues el mismo demandado lo esboza, arguyendo que no lo acepto, pero siguió ocupando el predio y siguió recibiendo año tras año las cuenta de cobro respectivas sin refutar ninguna; Lo anterior, es claramente una aceptación tácita del valor del canon de arrendamiento y, lo que se pretende ahora es desvirtuar este hecho y seguir afectando a mi representada, con un proceso que va a cumplir más de 2 años, en los cuales igual no ha cancelado valor alguno.

El demandado ha tenido acciones inequívocas de aceptación del canon de arrendamiento desde el año 2013, prueba de ello también es el documento a folio 26 de fecha 16 de junio del 2014 en el cual el señor MARIO GERMAN SOTO solicita expedición del certificado del uso del suelo al municipio de Guacari, documento firmado por él. Es decir para esa fecha, ya existían comunicaciones enviadas por mi representada en las que claramente se le cobraba los cánones de arrendamiento dejados de percibir.

De igual manera, no existe, que conozca la suscrita, pues se aclara que no se dio traslado del cuaderno de la contestación de la demanda, prueba de que se hayan desmentido

todos los correos adjuntos con la demanda, en los cuales ininidad de veces mi representada cobro el canon de arrendamiento con un valor de \$1.200.000. 13

De igual forma a folios 29 al 31, existes documentos que prueban que mi representada estaba alquilando ese predio el \$1.500.000 para canchas sintéticas, por lo que pretender hacer ver que prefirió alquilarlo por una canon mucho más inferior, a una empresa que desarrollo actividad comercial con maquinaria pesada, misma que es guardada en el predio, es un exabrupto.

Respetuosamente a su señoría le solicito, que si bien tomo como partida el oficio de abril del 2018 para establecer el canon, verifique que igualmente en ese documento el demandado acepta que el canon es de \$1.200.000, que supuestamente no acepto, pero sigue realizando sus funciones de empresa en el predio y siguió recibiendo todas las comunicaciones de cobro sin objetar alguna.

Solo se está pidiendo lo justo, pues lo que se está evidenciando es el aprovechamiento de los demandados.

Solicito respetuosamente a su señoría valorar las pruebas y la aceptación tácita realizada sin ningún equivoco por parte de los arrendatarios, como para ahora pretender desconocer el canon real.

Ahora bien, como expresa el juzgado erróneamente que, "a falta de plena prueba se debe tomar en consideración lo contenido en el documento aportado como prueba por la parte demandante visible a folio 13 cuaderno principal sobre el precio del arrendamiento, que la parte pasiva acepta en \$400.000" Claro está que si el documento fue tomado como plena prueba, documento que fue comunicado por el señor Mario soto a través de correo electrónico a doña aracelly, debe tenerse en cuenta que en su parte final establece que el canon es de \$1.200.000, el cual no acepta, pero sigue estando en el predio, cabe aclarar que dicho documento es del 2018, cuando se reitera desde el 2014 viene recibiendo las cuentas de cobro de los arrendamientos por la cuantía de \$1.200.000, sin objetar ninguna.

Su señoría, sería increíble desconocer que el canon de arrendamiento es de \$1.200.000, cuando a folio 76 de las excepciones interpuestas por los demandados y remitidas a la suscrita, se encuentra la cuenta de cobro de fecha 22 de noviembre del 2014, en la que claramente se evidencia el cobro del canon por la cuantía señalada, documento plenamente aceptado.

Pretender decir que no existen pruebas claras del valor del canon establecido, es violatorio del debido proceso y del derecho de defensa de mi representada, sumado al hecho de que no se dio el traslado oportuno de la contestación de la demanda, solo de las excepciones.

El artículo 1962 del código civil establece:

Artículo 1962. Aceptación

La aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc.

Que más hechos que la supongan como la ininidad de correos entre las partes, en las cuales se deja plasmado el valor del canon de arrendamiento, y el hecho principal que no existe una negativa expresada por los arrendatarios desde el año 2013 y siguientes en los que se cobró el canon de \$1.200.000, solo hasta el año 2018, sale un oficio hecho por el demandado en el que claramente establece que la demandante estableció el canon en \$1.200.000, pues no hay que olvidar que existen pruebas dentro del expediente que establecen de la intención de alquilar el predio para canchas sintética con un valor mensual de \$1.500.000, como para pretender hacer ver que mi defendida le iba a dejar el \$400.000 un canon, eso es absurdo y difícil de probar, pues repito no hay una sola prueba que se establezca que se fijó un canon de \$400.000, lo que si hay prueba suficiente es de la existencia de un canon de \$1.200.000.

PRUEBAS

Ténganse como pruebas las aquí señaladas, que reposan dentro del expediente y las que llegaren a estar en ese mismo sentido en la contestación de la demanda pues no se dio traslado a la suscrita, a pesar de que se pidió para poder determinar recurrir el auto en mención.

PRETENSION

Solicito a su señoría se reponga el auto en referencia, en el sentido de indicar que el canon establecido es de \$1.200.000, canon que en cada comunicación se le informaba su incremento, lo anterior para no socavar más los derechos de mi defendida y premiar el abuso de los arrendatarios.

NOTIFICACIONES

A los demandados

ISM CONSTRUCCIONES S.A.S Nit No 900408814-6

En la calle 5 No 66 B 75 Oficina 303 E de la ciudad de Cali Valle, correo electrónico mageso1970@hotmail.com, notificación judicial.

Dirección del inmueble arrendado

Calle 3 No 2 E – 143 Barrio el Sol de Guacari Valle

MARIO GERMAN SOTO VERGARA

En la calle 5 No 66 B 75 Oficina 303 E de la ciudad de Cali Valle, correo electrónico mageso1970@hotmail.com.

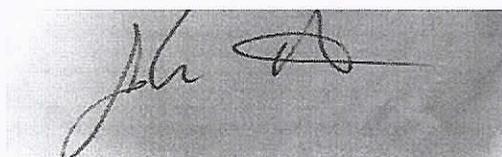
Dirección del inmueble arrendado

Calle 3 No 2 E – 143 Barrio el Sol de Guacari Valle

A mi poderdante en: el correo electrónico rijo1211@hotmail.com

La suscrita en el correo electrónico rijo1211@hotmail.com

Del Señor Juez, atentamente,



JOHANA ALEJANDRA ARIAS CARDONA
C. C. No 29.507.008 expedida en Florida Valle
T. P. No 166.288 del C.S.J