TRASLADO DE EXEPCIONES
ARTICULO 175 DE LA LEY 1437 DE 2011

Medio de control	CONTRACTUAL
Radicado	13001-33-33-002-2015-00564-00
Demandante/Accionante	REFICAR S.A.
Demandado/Accionado	MARIA ISABEL CASTRO CORTINEZ

La Suscrita Secretaria del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Cartagena, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 175 de la Ley 1437 de 2011, corre traslado a la contraparte de las excepciones propuestas en la contestación de demanda por EL DEMANDADO, por el término de tres (3) días en un lugar visible de la Oficina de Apoyo de los Juzgados Administrativos del Circuito de Cartagena y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co. Hoy TRECE (13) DE DICIEMBRE de dos mil diecisiete (2017)).

EMPIEZA EL TRASLADO: CATORCE (14 DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017) A LAS 8:00 A.M.

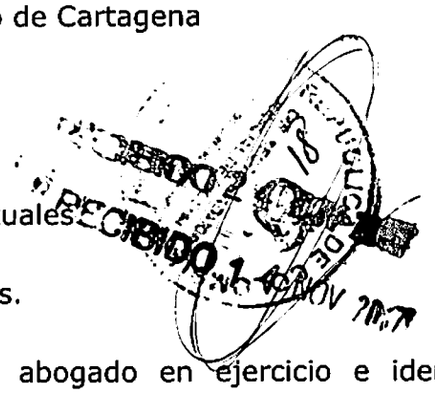
AMELIA REGINA MERCADO CERA
Secretaria Juzgado Segundo Administrativo de Cartagena

VENCE TRASLADO: DIECIOCHO (18) DE DICIEMBRE DOS MIL DIECISIETE (2017) A LAS 5:00 P.M.

AMELIA REGINA MERCADO CERA
Secretaria Juzgado Segundo Administrativo de Cartagena

227

Señor:
Juez Segundo Administrativo del Circuito de Cartagena
E.S.D.



Referencia
Rad: 13001333300220150056400.
Medio de Control: controversias contractuales
Demandante: Reficar S.A.
Demandado: María Isabel castro Cortines.

JONATHAN BLANQUICETT PRIETO, abogado en ejercicio e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi condición de apoderado judicial de la señora María Isabel castro Cortines , conforme al poder conferido por esta y quien funge como demandada dentro del proceso de la referencia, respetuosamente, mediante el presente escrito y dentro de la oportunidad procesal correspondiente, procedo a contestar la demanda de la referencia de conformidad con el artículo 172 del CPACA, lo cual hago en los siguientes términos:

TEMPORALIDAD DEL ESCRITO

El presente medio de control de Controversia Contractual de la referencia fue notificada mediante correo electrónico con fecha 26 de agosto de 2017 personalmente a mi apadrinado, por lo que la contestación es presentada dentro de la oportunidad legal correspondiente

PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, DECLARACIONES Y CONDENA

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas en la presente demanda por carecer de cualquier fundamento de orden legal y factico, en consecuencia solicito se absuelva a mi representado de todo cargo y condena de conformidad con lo que se argumentará en la presente contestación.

PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA INICIAL

1. ES CIERTO, conforme a documental aportada al proceso y que aparece identificado en la copia del traslado para archivo de la demanda visible a folios 236 a 251.
2. ES PARCIALMENTE CIERTO. Efectivamente se elaboró un documento que resultó ser el contrato No. 410000010 del 04 de febrero que mi apadrinada y la empresa Reficar S.A., después de más de 50 años de estar la señora María Castro Cortines estar ocupando el inmueble donde esta tenía su establecimiento de comercio "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", como también era conocido. Por otro lado, es preciso mencionar que a mi apadrinada nunca le comentaron que iba a firmar un contrato de arrendamiento, sino que le dijeron que debía firmar un documento necesario donde ella aceptaba que el local era de la empresa Ecopetrol S.A., lo que ella nunca había desconocido, y se aprovecharon de que la misma en el año 2009, no tenía completa

lucidez mental por contar con la edad de 83 años, además de que ya no era ella quien venía ocupando el inmueble objeto de esta demanda.

3. Este hecho, contradice el hecho anterior, como quiera que presuntamente el contrato se suscribió el 4 de febrero de 2009, y en este hecho se señala que para el 16 de septiembre del mismo año se requirió a mi mandante y se le manifestó que esta adeuda $2.038.662.oo más unos intereses de mora. Ahora bien, si nos detenemos a observar dicha operación aritmética, tendríamos que en el hecho segundo se afirmó que el valor del arriendo del inmueble objeto de la presente demanda sería por la suma de $170.695.oo pesos, entonces si multiplicaremos el número de meses a partir del momento en que se inició el contrato, es decir 4 de febrero de 2009, hasta el mes de septiembre a los 16 días, esto nos daría un término de 7 meses con 12 días, por lo que multiplicando este número de meses por el valor del canon citado anteriormente que era de $170.695.oo más los 12 días, arrojaría la suma de $1.279.865.oo, suponiendo que no se hubiese cancelado nunca el contrato mencionado. No obstante, se observa que la presunta deuda narrada en el presente hecho la estiman en $2.038.662.oo pesos más los intereses de mora causados, ¿cómo se explica tal incongruencia? Lo señalado en el presente hecho da cuenta acerca que mi mandante, como lo he venido mencionando, ocupó el inmueble objeto de la presente acción, por más de 50 años, sin mediar en la mayoría del tiempo contrato alguno.
4. Acerca de este hecho debo mencionar que en el folio 22, reposa documental de Ecopetrol S.A- Dirección de Abastecimiento de Bienes y Servicios, Unidad de Gestión Inmobiliaria y Activos de fecha 9 de diciembre de 2009, dirigido a la señora María Isabel Castro Cortines, en este documento se hace mención "como referencia al contrato de arrendamiento Nº 410000010" y en cuanto al asunto se refiere señalan "que es un requerimiento de entrega de inmueble por incumplimiento de compromiso de pago de **periodo comprendido entre noviembre de 2008** y diciembre de 2009"; de bulto salta las continuas contradicciones en las que incurre el apoderado de la parte demandante, toda vez que viene haciendo mención de la existencia de un contrato celebrado presuntamente entre Reficar y mi mandante a partir del 4 de febrero de 2009, sin embargo, hace referencia al periodo de tiempo comprendido entre **"NOVIEMBRE DE 2008"** y diciembre de 2009. lo que a todas luces da cuenta de que la presente demanda no es más que una actuación temeraria y oprobiosa.
5. En cuanto al presente hecho, es parcialmente cierto. Es cierto conforme a documental visible a folios 268 y 269, que se realizaron unos requerimientos; lo que no es cierto es que la señora María Castro Cortines les adeudara ningún tipo de dineros para la época a la que se hace referencia en este hecho, ya que la misma para la época que se menciona, no poseía el inmueble objeto de la presente demanda en ninguna calidad, ya que este local viene siendo ocupado por personas distintas a mi apadrinada.
6. Es parcialmente cierto. Es cierto la existencia de una comunicación del 26 de noviembre de 2014 radicada con el número 2-2014-093-41380 en la que se notifica la no renovación del contrato de arrendamiento Nº 410000010, conforme a documental visible a folio 270 del traslado para

archivo de la demanda dirigida a mi apadrinada; lo que no es cierto, es que el contrato mencionado en el presente hecho, es decir el Nº 410000010 haya tenido como fecha límite para la entrega del inmueble el día 31 de diciembre de 2014, como quiera que se incurre en una nueva contradicción, ya que señalan que el pluricomentado contrato se celebró en el año 2009 el día 4 de febrero y su terminación sería el 31 de diciembre de ese mismo año, no obstante, en este hecho manifiestan que el mismo iba hasta el 31 de diciembre de 2014; por otro lado, se tiene de la documental mencionada que la misma aparece con una firma de persona distinta a mi defendida, lo que demuestra a todas luces que no era esta la persona que ocupa el local objeto de esta demanda, máxime si se tiene que para la fecha mi apadrinada contaba con la edad de 87 años.

7. Es parcialmente cierto. Es cierto que se envió una comunicación identificada con el Nº 2-2015-093-7484 de 5 de marzo de 2015 dirigida a María Castro Cortines por parte de Ecopetrol S.A- Dirección de Servicios Compartidos conforme a documental visible a folios 272 y 273 del archivo de la demanda, en la cual se hace referencia *"a que si transcurridos 30 días sin que se haya resuelto la controversia en forma directa, se acudirá a un amigable componedor que será designado por las partes de lista que tenga la Cámara de Comercio de Bogotá";* lo que no es cierto, es que la citada comunicación haya sido recibida inicialmente por parte de mi poderdante, toda vez que esta se le hace saber a través de terceras personas, es decir, por las personas que ocupaban el inmueble objeto de la presente demanda y es cuando procede a requerir los servicios de este profesional para que se pronunciara ante la entidad demandante.
8. Es cierto. De conformidad a documental visible a folio 277 del traslado para archivo de la demanda. En esta se hace referencia al presunto domicilio contractual o lo que es lo mismo el sitio donde se ejecuta el contrato Nº 410000010, por tanto se consideró que la amigable composición no se debía realizar en la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá sino en la ciudad de Cartagena.
9. Es cierto. La existencia de una respuesta dada a la inquietud presentada por este profesional a Ecopetrol S.A, la cual se dio a través del oficio Nº 2-2015-093-12165. Ahora bien, como lo cite en el hecho anterior, no estuvimos de acuerdo con lo manifestado por Ecopetrol, primero porque mi cliente ya no ocupaba ese inmueble; segundo porque el lugar donde se ejecutaba el presunto contrato al que ellos hacen referencia y que dicho sea de paso para esa fecha no existía el mismo. Pero en gracia de discusión, y solo para hacer el ejercicio, pensemos que existiera un contrato verbal sin asidero por escrito, este tendría que ceñirse a dar aplicación a las reglas de competencias del C.P.A.C.A.
10. No es un HECHO. Son una serie de apreciaciones subjetivas por parte del apoderado de la entidad demandante en las cuales disfraza la verdad con el único fin de confundir y lograr convencer al operador judicial, haciendo afirmaciones que resultan a todas luces falsas, como que por ejemplo no vayan a funcionar dentro de la Refinería ampliada y modernizada ningún otro restaurante y cafetería como quiera que existen múltiples establecimientos de comercio dedicados a las mismas

actividades que se desarrollan en el inmueble objeto de la presente demanda.

EXCEPCIONES

EXCEPCION PREVIA:

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Como se puede observar, el demandante dirige su demanda contra la señora María Castro Cortines, como quiera que fue esta quien presuntamente suscribió el contrato No. Nº 410000010, de 04 de febrero de 2009, cuyo objeto fue el arrendamiento de un "Lote de terreno con un área aproximada de 319 m2, el cual forma parte de un predio de mayor extensión denominado lote número uno Refinería, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº 060-223173, y se distingue con las siguientes cédulas catastrales Nº 01-10-05-77-0035; lis linderos generales son los que figuran en la escritura pública Nº 266, otorgada el 29 de marzo de 2007 en la notaría única de la Calera, inmueble que se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena con los siguientes linderos específicos: Norte: en longitud de 13 metros con 60 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Sur: en longitud de 13 metros con 60 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Oriente en longitud de 23 metros con 50 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Occidente: en longitud de 23 meros con 50 centímetros, haciendo frente con la vía Cartagena- Pasacaballos". Localizado en esta ciudad, destinado al funcionamiento de un restaurante denominado "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo".

Ahora bien, como se puede apreciar el contrato al que hace referencia el apoderado de la entidad demandante es el 410000010, de 04 de febrero de 2009, del cual a lo largo de su demanda le ha colocado diversas fechas para su terminación entre las que se destaca la del "31 de diciembre de 2009; 31 de diciembre de 2014 y una prórroga para el año 2010", en todos los escenarios planteados se tiene que el mismo ha perdido su vigencia por haberse vencido el plazo de 12 meses para su ejecución, esto, como quiera que el contrato citado establece que la duración seria hasta el 31 de diciembre de 2009, conforme se observa de la cláusula quinta, por lo que al no estar vigente a día de hoy el mencionado contrato estatal ya que sobrevino la situación de hecho como lo es la inexistencia del contrato estatal por haber vencido su plazo de duración, además de que el inmueble objeto de esta demanda viene siendo ocupado por personas distintas de quien aquí resulta demandado, como quiera que la señora María Castro Cortines se retiró del inmueble objeto de esta demanda por su avanzada edad y sus precarias condiciones de salud desde el año 2008, por tanto, no debió ser esta la persona a la que se debía proceder a demandar como erróneamente lo hizo el accionante.

Reitero, mi mandante presuntamente suscribió el contrato No. Nº 410000010, de 04 de febrero de 2009, cosa que es a todas luces falso (fue asaltada en su buena con maniobras engañosas), porque como se indicó en la contestación de los hechos de la demanda ella se retiro desde el año 2008 de los quehaceres

que venía realizando en el establecimiento de comercio "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", por su avanzada edad y precarias condiciones de salud. Entonces, ella pese a no estar ocupando el inmueble se le requiere y cumple con sus presuntas obligaciones cancelando el canon de arrendamiento, pero una vez, vencido este periodo de duración del contrato 31 de diciembre de 2009, debería haber terminado su obligación, por lo que la demanda debió ser dirigida contra las personas que a día de la presentación de la demanda ocupan el citado inmueble y no haberse dirigido la misma en contra de la señora María Castro Cortines, quien carece de legitimidad por pasiva para comparecer al proceso como demandado, por no ser ella quien ocupa el inmueble objeto del proceso. Ahora bien, es importante señalar que mi apadrinada si ocupó el terreno objeto de la demanda donde funcionaba o funciona el "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", desde el año de 1959 aproximadamente, cuando se le cedió el terreno mencionado, para que esta se encargara de la elaboración de los alimentos de trabajadores de la entonces llamada empresa "INTERCOL", prueba de ello es el contrato suscrito por esta y la mencionada empresa en el año de 1963 el cual se regía para la época por el derecho civil. Entonces, en el evento en que ella hubiese sido la persona que aun a día de hoy ocupara el inmueble en cuestión, la empresa estaría en la obligación de proceder a realizar una indemnización a esta para que la misma procediera a entregar el inmueble, dado el largo tiempo en que esta permaneció en el lugar; no obstante, no se puede solicitar lo anterior porque reitero no es ella la que ocupa el inmueble desde hace varios años por su edad y sus precarias condiciones de salud (a día de hoy la demandada cuenta con 90 años).

Por último, vale la pena mencionar que si se tuviera que la relación entre mi mandante y el estado se ha mantenido en el tiempo, debía decirse que la misma fue de manera irregular, toda vez, que se contraría principios básicos de la contratación estatal como lo es, que este contrato siempre debe constar por escrito y en el arrendamiento de inmuebles de propiedad de una entidad estatal, esta proscrita la renovación automática del contrato de arrendamiento, por lo que las directivas de Ecopetrol S.A. y de Reficar s.a., incurrieron en una serie de irregularidades en el proceso de contratación.

CADUCIDAD DE LA ACCION

La caducidad es un fenómeno procesal en virtud del cual por el por el solo transcurso del tiempo sin que se haya hecho uso de la acción judicial, se pierde para el administrado la posibilidad de demandar la actuación administrativa en la vía jurisdiccional, la misma se ha establecido por razones de seguridad jurídica por nuestra legislación y jurisprudencia.

Ahora bien, el artículo 164 del CPACA en el literal "j", hace referencia a la oportunidad para presentar la demanda señala: " j) En las relativas a contratos el término para demandar será de dos (2) años que se contarán a partir del día siguiente a la ocurrencia de los motivos de hecho o de derecho que les sirvan de fundamento.

Cuando se pretenda la nulidad absoluta o relativa del contrato, el término para demandar será de dos (2) años que se empezarán a contar desde el día

27
232

siguiente al de su perfeccionamiento. En todo caso, podrá demandarse la nulidad absoluta del contrato mientras este se encuentre vigente.

En los siguientes contratos, el término de dos (2) años se contará así:

i) En los de ejecución instantánea desde el día siguiente a cuando se cumplió o debió cumplirse el objeto del contrato;...."

Descendiendo al caso que ocupa nuestra atención, debo decir que conforme se observa de la norma transcrita es preciso mencionar que en la eventualidad de que la operadora judicial considere los supuestos facticos esgrimidos por la parte accionante, deberíamos decir que estaríamos en presencia del fenómeno jurídico descrito como caducidad del medio de control alegado por el actor, toda vez, que como lo he venido manifestando en la presente contestación de la demanda el contrato al que se ha venido haciendo mención data del año 2009 y se ha identificado con el número 410000010, del 04 de febrero 2009 y cuyo plazo fue hasta el 31 de diciembre de 2009, o del 31 de diciembre de 2010; o del 31 de diciembre del año 2014).

Ahora bien, porque señalo las diferentes fechas mencionadas en la demanda por el actor?. Pues lo hago así, porque son las imprecisiones del apoderado del ente estatal quien ha venido creando confusión en los hechos narrados de su demanda. No obstante, tomando todas las fechas enunciadas podemos asegurar sin ningún tipo de hesitación, que la acción se encuentra caducada o lo que es lo mismo por fuera del tiempo consagrado por la ley para acudir ante la jurisdicción contenciosa a reclamar su pretensión en los dos primeros casos. No así, con el plazo tomado para la terminación del contrato como 31 de diciembre de 2014, toda vez que la demanda fue presentada en el año 2015, se tendría que fue dentro del término, sin embargo, se tiene que el contrato número 410000010, del 04 de febrero 2009 y cuyo plazo fue hasta el 31 de diciembre de 2009, se suscribió (mediante engaño reitero), para que rigiera para el año mencionado, por lo que debió proceder la directora del proceso contractual adelantar las gestiones necesarias para proceder a elaborar un nuevo contrato para regular tal situación.

Haciendo el ejercicio con cada una de las fechas enunciadas, se tiene que tomando el 31 de diciembre de 2009 por la terminación del mismo, la parte demandante tenía hasta el día miércoles 11 del año 2012, como plazo para acudir en sede judicial y hacer sus respectivas reclamaciones ante la jurisdicción contenciosa.

En síntesis, de entrar a considerar los hechos de la demanda por parte de la honorable juez, se tiene que el termino para la reclamación de las pretensiones de la entidad demandante, habrían caducado por no impetrar dentro del término de ley la respectiva demanda, precluyendole su oportunidad procesal para acudir ante la jurisdicción contenciosa y solicitar la reclamación de lo pretendido en su demanda.

Como se puede apreciar, la caducidad, habría operado en todos los escenarios planteados por el apoderado del accionante.

INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCION

77
153

Se equivocó a juicio de este profesional, el demandante en cuanto al medio de control escogido en el cual pretende se declare el incumplimiento de mi apadrinado de una serie de obligaciones establecidas en el contrato Nº 410000010, del 04 de febrero 2009, y cuya duración era hasta el día 31 de diciembre de 2009; por lo que de ahí en adelante ya no existía una situación regida por el contrato estatal el cual exige como acertadamente lo consigna el H. colega una serie de requisitos entre ***los que está que el mismo conste por escrito*** y la situación real presentada entre el ente estatal y mi apadrinada, no está cobijada con este requisito. Ahora bien, en el evento en que hipotéticamente y sin que esto se pueda tomar como aceptación de las razones del accionante, el actor debía acudir a un medio de control diferente al impetrado, debió acudir al medio de control de reparación directa a través de la acción in rem verso, para solicitar la restitución de lo que presuntamente se le adeuda y en ese caso, también habría una falta de legitimación en la causa por pasiva por las mismas circunstancias esgrimidas en la primera excepción presentada.

PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA PRESUNTA OBLIGACIÒN

Esta excepción se presenta cuando ha transcurrido el tiempo establecido en la ley para ejercer ciertas acciones con las cuales se puede hacer valer los derechos, sin embargo, las mismas no se ejercieron, quedando consolidadas situaciones jurídicas concretas, por el transcurso del tiempo.
Entonces, como quiera que el accionante hace referencia a unos presuntos derechos que tenía y que nacieron del contrato Nº 410000010, de 04 de febrero de 2009 y cuyo plazo fue hasta el 31 de diciembre de 2009, sobre mi apadrinado y al no haberlos ejercitado en el tiempo que estipula el código de comercio la situación queda consolidada, no pudiendo hacerlas exigible a mi apadrinado por estar prescritas al no iniciar dentro del tiempo permitido las acciones pertinentes. Entonces, resulta evidente que del año 2009, han trascurrido casi 06 años, por lo que resulta evidente la existencia de la presente excepción.

EXCEPCIONES DE FONDO:

Para enervar las pretensiones de la demanda propongo las siguientes:

COBRO DE LO NO DEBIDO

El presente proceso busca que se declare que mi mandante incumplió sus obligaciones contraídas en el contrato número 410000010, del 04 de febrero 2009 y cuyo plazo fue hasta el 31 de diciembre de 2009, suscrito (mediante engaño) entre esta y la empresa Ecopetrol s.a., en su calidad de arrendadora del inmueble objeto de la demanda, así mismo, se puede apreciar que la mencionada empresa suscribió un contrato de operación y mantenimiento con Reficar s.a.

Ahora bien, la excepción propuesta tiene su fundamento en que mi mandante no tiene ninguna obligación con la demandante, ya que como lo he venido mencionando, esta no se encuentra ocupando el inmueble de propiedad de

Ecopetrol s.a., y hoy administrado por Reficar s.a. la poderdante, se retiró desde el año 2008 del Restaurante donde funcionaba o funciona el Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", por su avanzada edad y sus condiciones de salud. Entonces, no se entiende como se le puede cobrar a esta una obligación que no ha contraído.
Mientras la señora María Castro Cortines, administró el bien inmueble donde funciona o funcionaba el restaurante denominado "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", esta cumplió cabalmente sus obligaciones, en las ocasiones cuando se le solicitaba suscribir un contrato de arrendamiento, ésta cancelaba su canon de arrendamiento y pago de sus servicios, así como las demás obligaciones; es cierto, que en ocasiones se atrasó con los pagos del canon, pero dado el largo tiempo en que esta ocupo el inmueble, las partes aceptaron tal situación, es decir, que esporádicamente se atrasara en los pagos, eso sí, nunca dejando de cancelar, por lo que tal situación fue aceptada por la hoy demandante para la época en que esta se encontraba en el citado inmueble.

ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

La presente excepción guarda estrecha relación con la anterior como quiera que las sumas pretendidas por la parte demandante, de ser reconocidas por su H. Despacho, constituirían un enriquecimiento, a todas luces, injusto para el accionante y por otro lado, un ostensible empobrecimiento en el patrimonio de mi apadrinada, ya que como se ha venido afirmando, ésta mientras ocupó el inmueble objeto de la presente demanda cumplió con sus obligaciones contraídas hasta antes del año 2008. A partir de este año, la señora Castro Cortines, se retiró del negocio y por ende del local plurimentado por su edad y no encontrarse en las mejores condiciones de salud (83 años era su edad cuando se retiró). Por tanto de ordenarse el pago de algún canon de arrendamiento, se configura un enriquecimiento sin causa, que va en detrimento del patrimonio de mi apadrinada.

INEXISTENCIA DE CONTRATO ESTATAL ENTRE LA DEMANDANTE Y LA SEÑORA MARIA CASTRO CORTINES

Como lo viene diciendo el apoderado del demandante, entre mi apadrinado y el ente estatal se celebró presuntamente un contrato de arriendo del bien inmueble objeto del presente proceso, ahora bien, el mismo culminó luego de pasado los 12 meses pactados, esto es el plazo se venció el día 31 de diciembre de 2009 estipulado en la cláusula 5 del contrato número 410000010, del 04 de febrero 2009 y cuyo plazo fue hasta el 31 de diciembre de 2009, por lo que el mismo perdió su vigencia como lo he señalado una vez cumplido el plazo pactado.

Por lo anterior se tiene, que luego de terminado este contrato para el día 31 de diciembre de 2009, el mismo no podía entenderse renovado de manera automática ya que el contrato estatal debe constar por escrito, por lo que una prórroga automática del contrato en donde además se ha hecho especial mención al término de duración del mismo, dejaría sin asidero jurídico el contrato inicial por lo que se debía proceder a realizar un nuevo contrato con el fin de que entrara a regir la situación sobreviniente.

24
235

Entonces, la situación de hecho presentada con posterioridad a la terminación del contrato, creada por la continuidad en la ocupación del inmueble pese haber vencido el término de duración, no tiene la idoneidad de configurar un nuevo contrato de arrendamiento estatal, en razón de la carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. Es por ello, que nuevamente me reafirmo en lo dicho en que a partir del año de 2010 en adelante, nunca existió entre mi apadrinado y el ente estatal que funge como demandante, ninguna relación contractual regida por el estatuto de contratación existente. Por lo que no existe fundamento factico que ampare las pretensiones de la presente demanda.

La anterior excepción la presentó, más para dejar claro una situación irregular como lo es la inexistencia del contrato número 410000010, del 04 de febrero 2009 y cuyo plazo fue hasta el 31 de diciembre de 2009, por haber perdido este su vigencia. Lo que no obsta, para que se tenga en cuenta que mi apadrinada señora María Castro Cortines, no ocupa el inmueble objeto de esta demanda.

CUMPLIMIENTO EN EL PAGO POR EL USO Y GOCE DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DEMANDA

En cuanto a esta excepción, es preciso mencionar que la señora María Castro mientras estuvo explotando económicamente el inmueble objeto de la demanda y que fuera su establecimiento de comercio denominado "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", cumplió cabalmente con sus obligaciones, en las ocasiones cuando se le solicitaba suscribir un contrato de arrendamiento, ésta cancelaba su canon de arrendamiento y pago de sus servicios públicos, así como las demás obligaciones propias del contrato; es cierto, que en ocasiones se atrasó con los pagos del canon, pero dado el largo tiempo en que esta ocupó el inmueble, las partes aceptaron tal situación, es decir, que esporádicamente se atrasara en los pagos, eso sí, nunca dejando de cancelar, por lo que tal situación fue aceptada por la hoy demandante para la época en que esta se encontraba en el citado inmueble.,

Entonces, ante las situaciones descritas, no tenemos más que decir que se mi mandante mientras estuvo en el local, esto es desde el año 1958 aproximadamente hasta el año 2007 a finales o principios del año 2008, ha cumplido con los pagos presentados en cada una de las situaciones, por tanto no es dable pretender mediante la presente acción la cancelación de unas obligaciones inexistentes.

VIOLACION AL PRINCIPIO DE CONFIANZA LEGÍTIMA DE LOS ADMINISTRADOS CON LA ADMINISTRACION

Existe una clasificación acerca de los bienes que posee el Estado, de esta clasificación se tiene que existen unos bienes de uso público y otros bienes que se denominan bienes fiscales, tal clasificación tiene su fundamento legal en el artículo 674 del Código Civil y de la misma Constitución Nacional; esta clasificación tiene su sustento en cuanto a la destinación y régimen. Los

fiscales están al servicio de los habitantes y los de uso público constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales o son reservas patrimoniales aplicables en el futuro a los mismos fines, o a la satisfacción de los intereses sociales.
Los bienes de uso público y fiscales, son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos, por lo que la Constitución Nacional en su artículo 63 determina, que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por aquello de su utilidad pública.

No obstante lo anterior, existen situaciones en los que nuestro máximo Tribunal Constitucional, se ha pronunciado para resolver tensiones jurídicas presentadas entre el principio de confianza legítima y el del interés general sobre el particular, ahora bien, el primero se encuentra involucrado en cuanto a la protección de los bienes de uso público.

El principio de confianza legítima en relación con la ocupación de bienes de uso público se tiene que guarda estrecha relación con el principio general de buena fe. Es por ello que en los casos de ocupaciones del espacio público, este principio usualmente se manifiesta en la protección de aquellos ocupantes que creen equivocadamente contar con un derecho sobre este *"porque el Estado no solamente les ha permitido sino facilitado que ejecuten actos de ocupación, y han pasado muchos años en esta situación que la Nación y el Municipio contribuyeron a crear"*, razón por la cual la Corte ha considerado que *"no es justo que esos ocupantes queden desamparados porque estamos en un Estado social de derecho"*. El problema radica entonces, en la situación de vulnerabilidad a la que son expuestos quienes son desalojados por ocupar bienes de uso público, pese a que la Administración ha tolerado por años que realicen sus actividades económicas en dichos lugares. Así, la modificación de la situación jurídicamente creada por la administración, la obliga a proporcionarles los medios necesarios para reequilibrar su condición, como la adopción de medidas por un periodo transitorio para que los desalojados se puedan adaptar con pocos traumatismos a la nueva realidad económica.

De acuerdo con lo anterior, la Corte ha señalado que el deber de protección de los bienes de uso público a cargo de las autoridades, no las autoriza para desconocer el principio de confianza legítima sustentado en la buena fe de los ciudadanos, quienes a falta de espacios apropiados para el desempeño de un trabajo o la necesidad de una vivienda digna, se ven obligados a ocupar de hecho tales áreas. Además, también ha indicado que los derechos de estas personas no pueden desconocerse aun cuando la administración tenga la obligación legal de proceder a recuperar esos espacios, sino que deben procurar ofrecer alternativas de solución que garanticen sus derechos constitucionales fundamentales.

En este orden de ideas, me permito sustentar la presente excepción con fundamento en lo siguiente. Si se tuviese por cierto que mi apadrinada para la fecha en que se presentó y luego admitió esta demanda se encontrara ocupando el inmueble objeto de la misma, se tendría que una vez terminada la presunta relación contractual entre mi mandante y la entidad estatal propietaria del inmueble nombrado un sinnúmero de veces, nace una situación

de hecho no regulada por el estatuto contractual, como lo es la continua ocupación de hecho por parte de mi defendida del establecimiento de comercio denominado "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", y la cual hasta antes del año 2009 había venido cancelando los canones por el uso del inmueble cuando se lo exigían y existía el respectivo contrato por la utilización del inmueble.
La señora María Castro Cortines poseyó el inmueble objeto de la demanda por casi 50 años desde el año 1959 aproximadamente, la mayor parte del tiempo de manera irregular, en donde lo único que se le hacía especial énfasis era en reconocer que el inmueble que ocupaba no era de ella y que la única propietaria era la entidad estatal que le permitía su explotación económica como lo era la preparación de alimentos para muchos de los trabajadores de la empresa que inició, y luego continuó con las que se fusionaron o sustituyeron a la empresa inicial que como se advirtió fue Intercol.

Posterior a ello el restaurante "doña maría Isabel", o "doña mayo", se expandió en sus ventas a otras empresas contratistas de la refinería de Cartagena y a las demás ubicadas en los sectores aledaños ofreciendo sus alimentos. Es cierto que en ocasiones se atrasaba en el pago del canon cuando existía contrato a lo largo de los años en que exploto económicamente el inmueble en cuestión, pero también es cierto, que esto se presentó dado el grado de confianza suscitado entre las partes, lo que se convirtió en una costumbre, que bien podría pensarse es la excusa para solicitar lo pretendido en esta demanda.

Entonces, suponiendo que lo narrado en el acápite de los hechos de la demanda fuese verdad (cosa que no es porque mi mandante no ocupa el inmueble por porque se debió retirar por sus años y estado de salud desde el año 2008), al permitir el estado en este la empresa Ecopetrol s.a., en sus inicios la empresa Intercol, la situación descrita en la presente demanda, es necesario señalar que mi apadrinada merece especial protección por parte de los entes públicos esto es proporcionando los medios necesarios para equilibrar su condición, máxime si se tiene que la presente demanda busca la restitución del inmueble y el pago de unas presuntas obligaciones en cabeza de mi mandante con el único y exclusivo fin de quitarle el único medio de subsistencia que esta tendría, y no por el presunto motivo noble y altruista de que no queden personas ajenas a la empresa dentro de la refinería de Cartagena , toda vez que se puede observar que continúan varias personas realizando las labores que mi mandante realizaba desde el año 1959 aproximadamente hasta el año 2008, fecha en que se retiró.

PRUEBAS

Documentales aportadas.

Téngase como pruebas las allegadas con la demanda.

Poder para actuar debidamente otorgado por la señora María castro Cortines.

Copias del contrato del 28 de noviembre de 1963, suscrito por la empresa Inter-National Petroleum (Colombia) Limited y María Castro Cortines. Con sus adiciones del año 1964 y 1974.
Fotocopia de la cédula de ciudadanía de maría Castro Cortines.

Pruebas solicitadas

Ofíciese a la Empresa Ecopetrol S.A., y a Reficar s.a., que aporten con destino al presente proceso, copia autentica de los contratos de arrendamiento que suscribió mi mandante con estas empresas a lo largo de los años en que esta ocupó el inmueble donde funciona o funcionaba el establecimiento de comercio "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", localizado en el Lote de terreno con un área aproximada de 319 m2, el cual forma parte de un predio de mayor extensión denominado lote número uno Refinería, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº 060-223173, y se distingue con las siguientes cédulas catastrales Nº 01-10-05-77-0035; los linderos generales son los que figuran en la escritura pública Nº 266, otorgada el 29 de marzo de 2007 en la notaría única de la Calera, inmueble que se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena con los siguientes linderos específicos: Norte: en longitud de 13 metros con 60 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Sur: en longitud de 13 metros con 60 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Oriente en longitud de 23 metros con 50 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Occidente: en longitud de 23 meros con 50 centímetros, haciendo frente con la vía Cartagena- Pasacaballos.

TESTIMONIALES:

Ruego al señor juez, que previa fijación de fecha y hora, cite y haga comparecer a las personas que relaciono a continuación, todas mayores de edad y residentes en las direcciones que aquí declaro, para que depongan acerca de los hechos que le consten de esta demanda y su contestación:

1) RODOLFO VECINO ACEVEDO C.C Nº 73.113.044, residente en la ciudad de Bogotá Calle 35 # 7-25, Piso 8, Edificio Caxdac

2) MELQUICEDEC SÚAREZ MONROY, C.C Nº 19.125.882, residente en la ciudad de Cartagena, Urbanización Beirut 1 Mz B Casa 15.

3) SILVIO BAENA ESPINOZA, C.C Nº 9.047.136, residente en la ciudad de Cartagena, Cra 17 A Nº 29B-180 Callejón Vicente Martínez Martelo.

4) JOSÉ A GARCÍA SARMIENTO C.C Nº 4.976.875, residente en la ciudad de Cartagena, Barrio la Concepción Cra 2ª #1-39.

5) JAIRO HERNÁNDEZ JULIO, C.C Nº 9.084.499, residente en la ciudad de Cartagena, Barrio la Esperanza Calle Cubero Niño #31-20.

6) AIDA EMPERATRIZ BUSTOS MEDINA, C.C Nº 45.443.941, residente en la ciudad de Cartagena, Condominio Santillana de los Patios, Edificio Los caobos, Apto 103 y/o Transversal 54 #30-403.

7) ALFONSO BLANQUICETT LORDUY, C.C Nº 9.073.563, residente en la ciudad de Cartagena, Barrio El Recreo Calle 8 #80D21.

8) CESAR RESTREPO MONTOYA, C.C. No. 9.291.890, residente en el barrio los alpes Transv. 71F No. 31g 60.

9) ABRAHAM CUETO MORENO, C.C. No. 1.046.498.661, residente en el corregimiento de pasacaballo sector Aragua Mza C lote 15.

Las personas anteriormente señaladas también deberán declarar además acerca de lo siguiente:

1). Generales de ley, si conocen de vista trato y comunicación a la demandada, en caso afirmativo durante qué tiempo y en que circunstancia.

2). Si por el conocimiento saben y les consta si la señora María Castro Cortines, ocupa el local donde funciona o funcionaba el establecimiento de comercio "Restaurante doña maría Isabel", o "doña mayo", localizado en el Lote de terreno con un área aproximada de 319 m2, el cual forma parte de un predio de mayor extensión denominado lote número uno Refinería, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nº 060-223173, y se distingue con las siguientes cédulas catastrales Nº 01-10-05-77-0035; lis linderos generales son los que figuran en la escritura pública Nº 266, otorgada el 29 de marzo de 2007 en la notaría única de la Calera, inmueble que se encuentra ubicado en el municipio de Cartagena con los siguientes linderos específicos: Norte: en longitud de 13 metros con 60 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Sur: en longitud de 13 metros con 60 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Oriente en longitud de 23 metros con 50 centímetros, lindando con la Refinería de Cartagena de la cual forma parte. Occidente: en longitud de 23 meros con 50 centímetros, haciendo frente con la vía Cartagena- Pasacaballos.

3). Que señalen si les consta desde cuando está o no ocupando el local mencionado.

4) que declaren si les consta si la señora María Castro Cortines, ha ocupado el local objeto de esta demanda. De ser afirmativa la respuesta que declare para que época.

5). Que declaren si lo saben desde cuando no ven a la señora María Castro Cortines, en el local objeto de esta demanda y si esta continua explotando económicamente el inmueble mencionado.

INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito al Honorable Juez, con el fin de que se pueda aclarar los hechos de la demanda y su contestación, se sirva ordenar la práctica de una inspección judicial al inmueble objeto de la presente demanda para verificar que personas ocupan el citado inmueble. Así mismo, se

29
240

verifique si dentro de la refinería de Cartagena, funcionan establecimiento de comercios dedicados a las actividades que desarrollaba mi mandante durante el tiempo en que esta explotó económicamente el inmueble donde funcionaba o funciona el restaurante denominado Restaurante "doña maría Isabel", o "doña mayo".

ANEXO

Poder para actuar debidamente otorgado por la señora María Castro Cortines.

NOTIFICACIONES

La señora María Castro Cortines, en la urbanización las delicias Trasversal 54 No. 64 - 41 Cartagena – Bolívar.

El suscrito apoderado: en su oficina de abogado ubicada en el centro de Cartagena, sector Plaza de la Aduana Ed. Andian, Of. 312 o en la secretaría de su despacho.

Notificación electrónica: dabs6@hotmail.com – Jonathan.bp1991@gmail.com

Del Honorable Juez,
Atentamente,

JONATHAN BLANQUICETT PRIETO
C.C Nº 1.143.354.975 de Cartagena
T.P 270.435 del C.S de la J.