Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE GACHETÁ.

jcctogacheta@cendoj.ramajudicial.gov.co

JAIME CABRERA & ABOGADOS ASOCIADOS

Demandante: **KRISTIAN HELMUT NORMAN BICKENBACH**

Demandada: **ANVIL DE COLOMBIA SAS**

Tipo de proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

Radicado: 2**022-007**

Asunto: **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.**

En calidad de apoderado de la demandada, con todo respeto presento recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra del auto proferido el 13 de junio de 2023.

A. EL AUTO IMPUGNADO

1. El fundamento del auto para no oír a la demandada, radica en que *"no allegó certificados y pagos de las rentas y servicios públicos adeudados, ni aportó recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, ni las correspondientes consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor del demandante, conforme lo ordena el art. 384 del C.G.P.".*, sin expresar ningún tipo de fundamento lógico, visto el hecho de que, en la contestación misma, expresamos razones específicas que el señor juez despreció y pasó por alto en absoluto silencio, lo que

significa que tomó la decisión "verdad sabida y buena fe guardada", cosa que, por regla general, tiene prohibido el juez.

2. Adicionalmente arguye el Juzgado que *"En consecuencia, el despacho se ABSTIENE incluso de reconocer personería al apoderado de la demandada."*

B. RAZONES DE LA IMPUGNACIÓN.

Ilegalidad del auto por no reconocerme personería.

1. En primer lugar, la ley no autoriza al juez para desconocer el derecho de postulación del abogado, so pretexto de aplicar el artículo 384-4 del CGP. Tratándose de una norma que limita los derechos constitucionales de defensa y de acceso a la Administración de Justicia, su interpretación es absolutamente restrictiva, de manera que suponer que el demandado no tiene derecho a ser representado judicialmente con base en un concepto *a priori,* constituye un agravamiento injustificado y desproporcionado de su situación de defensa, que no estuvo nunca previsto por el legislador.

2. Lo cual queda comprobado porque esta tesis extremista que pondría al demandado en una situación diabólica irresoluble, porque ni siquiera estaría en posibilidad de ser oído para controvertir la decisión del juez y de refutar, con derecho a la segunda instancia, las razones que le impiden, ni más ni menos, intervenir en el proceso, contestando la demanda, proponiendo excepciones y pidiendo pruebas. Se trata, exactamente, de una posición autocrática, en la medida en que se le impone sin la más mínima posibilidad de controversia y sin derecho a revisión, lo cual viola el Debido Proceso.

Con la contestación de la demanda sí se acreditó el pago de los arrendamientos.

1. Por otra parte, no es cierto que ANVIL DE COLOMBIA S.A.S. no haya probado el pago de los arrendamientos. Ese pago está debidamente acreditado.

2. En efecto, en los hechos de la demanda y en las pruebas anexas se acreditó plenamente dicho pago. No obstante la decisión del señor juez es gratuita y arbitraria, porque se abstiene de fundamentarla con referencia a la prueba documental del pago, que es libre y respecto de la cual no existe tarifa legal.

3. En relación con el pago de los servicios públicos, a la contestación de la demanda se adjuntaron todas las evidencias de que dicha falta de pago tiene causa anterior al contrato de arrendamiento, y que eso constituye un vicio oculto del inmueble, producto de la mala fe del arrendador, que genera, en los términos de los pronunciamientos de la Corte Constitucional que se citan profusamente pero que el juzgado ignora, una **duda grave** sobre la existencia de la obligación, lo cual le imponía al señor juez la obligación de no aplicar la consecuencia del artículo 384-4, so pena de violar directamente sus derechos fundamentales.

4. No obstante que la argumentación y las pruebas ya habían sido presentadas al señor juez en el escrito de contestación, como fueron ignoradas me permito hacer las siguientes reiteraciones.

5. El artículo 384-4 del CGP dice que el arrendatario no será oído cuando la demanda "se fundamenta en falta de pago de la renta", hasta tanto *"demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que [...] tienen los cánones y los demás conceptos adeudados".* Pero, a

su vez, establece excepciones a esta regla, cuando dice que ***"en defecto de lo anterior*** [será oído] ***cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o… las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel".***

6. En el presente caso se encuentra probado no sólo que la demandada pagó los tres últimos períodos sino que se encuentra al día: Con la demanda el propio demandante aporta el otrosí del 05 de abril de 2018, en donde expresamente las partes acordaron que el canon debería pagarse desde el 1º de abril de 2019.

7. En virtud de la sección 3.4 del contrato -modificada por los dos otrosíes- la ARRENDATARIA quedó exenta de pagar los cánones de arrendamiento desde el 1º de diciembre de 2015 hasta el 31 de marzo de 2019.

8. A pesar de que las partes ampliaron el periodo de gracia en el que expresamente se exonera a la Arrendataria de pagar el canon hasta el 31 de marzo de 2019, la Arrendataria realizó voluntaria y unilateralmente varios pagos que el Arrendador recibió, desde el 28 de noviembre de 2015, sin estar obligada a ello ya que los arrendamientos sólo se comenzarían a cobrar a partir del 01 de abril de 2019, de acuerdo con los otrosíes firmados por las dos partes y según la confesión contenida en el hecho cuarto del escrito de la demanda.

9. En este caso, el Arrendador afirma que hay mora en el pago, porque, equivocadamente, imputa los dineros que ha pagado anticipadamente la Arrendataria desde el 28 de noviembre de 2015. En realidad, ha debido imputarlos, como se dijo, desde el 1º de abril de 2019, según acuerdo

de las partes. De haberlo hecho correctamente, el demandante se habría dado cuenta de que los arrendamientos se encuentran pagos hasta el mes de marzo de 2023 inclusive.

10. En conclusión, como bien se le manifestó al Despacho, el demandado pagó al arrendador la suma total de $227,838,958.00, correspondientes a cánones de arrendamiento del 1º de abril de 2019 a 31 de marzo de 2023, luego el requisito establecido por el legislador en el inciso cuarto del artículo 384 del C.G.P. se cumplió a cabalidad.

11. La prueba del pago se encuentra en la documental aportada: (i) el contrato; (ii) Los dos otrosíes por virtud de los cuales el canon se comenzaría a causar a partir del 1º de abril de 2019; (iii) La constancia de los pagos realizados por la arrendatarios; autorización del arrendador a Johanna Bickenbach para recibir dineros; cuenta de cobro de Johanna Bickenbach a Anvil de Colombia S.A por concepto de canon de arrendamiento.

<u>El demandado debe ser oído, de conformidad con la doctrina vigente de la Corte Constitucional</u>

1. Por otra parte el juzgado pasa totalmente en silencio la tesis expuesta en la demanda en relación con los criterios de aplicación del artículo 384-4, con lo cual termina violando los derechos fundamentales de Defensa y de Acceso a la Justicia, constituyendo un "defecto procedimental por exceso ritual manifiesto" el cual sucede *"cuando el funcionario utiliza o concibe los procedimientos como un obstáculo para la eficacia del derecho sustancial y por esta vía sus actuaciones devienen en un denegación de justicia".* (CONSEJO DE ESTADO, Sección

Segunda, sentencia de 12 de diciembre de 2017, citando pronunciamiento de la Corte Constitucional).

2. Así que repetiremos lo dicho al respecto en la propia contestación de la demanda, para que su Señoría se pronuncie explícitamente respecto de la aplicación de estos criterios.

3. La Corte Constitucional ha dicho que el artículo 384-4 del CGP, no es de aplicación exegética sino restrictiva y que el juez debe cuidarse de interpretarla en términos absolutos. En sentencia T- 601 de 2006 dijo:

> *"Cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado."*

4. En la misma sentencia, la Corte continúa:

"De acuerdo con la doctrina constitucional vertida en esa sentencia [sentencia T-162 de 2005]*, la, violación de lo derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tenida en cuenta. "Es decir, el derecho de*

acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo".

3. Bajo la misma línea, en sentencia de tutela T-107 de 2014, la Corte afirma categóricamente:

> *"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".*

4. Según esto, es irrefutable que existe una grave duda sobre la existencia de la mora, duda que se torna mucho más apremiante porque el demandante eludió, de mala fe, decirle la señor Juez en los hechos de la demanda que el período de gracia se extendió hasta el 31 de marzo de 2019.

5. Finalmente, el solo hecho de haberse aportado información idónea para poner en tela de juicio la existencia de la obligación de pagar el canon y los servicios públicos o, si se quiere, sembrando una duda razonable, obliga al señor Juez a oír a la demandada.

C. SOLICITUD

Con base en las razones expuestas, señor juez, le pido muy respetuosamente revocar el auto impugnado y en su lugar, me reconozca personería para actuar en el proceso en calidad de apoderado de la sociedad demandada.

Del señor Juez,

JAIME CABRERA BEDOYA

C.C. 79.150.488

T.P. No. 36.453

.