

Señora.

JUEZ TREINTA Y CINCO (35) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.
E. S. D.

REFERENCIA: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO No. 2022-00236-00

DEMANDANTE: MYRIAM EDITH REYES DE CATAÑO.

DEMANDADO: GOPRY LTDA.

ASUNTO: RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA PROFERIDA POR AUTO DE FECHA 16 DE AGOSTO DE 2022.

LUIS CARLOS PERALTA PINILLA, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, obrando como Como apoderado judicial de la parte Demandada; con todo respeto me permito manifestarle que a través del presente escrito **interpongo el RECURSO DE APELACION**, contra el Auto de fecha 16 de Agosto de 2022, en la cual se profirió sentencia que ordena la restitución del bien inmueble arrendado, de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código General de Proceso, Inconformidad, dentro del término de Ley, así:

REPAROS O INCONFORMIDADES A LA SENTENCIA:

PRIMERO: Si bien es cierto la causal que se invoca en al presente demanda, es la MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO y como lo cita la norma Numeral 4 Artículo 384, que no será odio en demandada, EL Arrendatario hasta tanto no acredite el pago de los cánones en mora, conforme a los hechos y pretensiones de al demanda, No es menos cierto, que dentro de las Excepciones de Fondo o de Merito que se proponen en la Contestación de Demanda, la cual se realizó dentro del término de ley, en la cual nos notificamos por conducta concluyente.

SEGUNDO: Así las cosas, es claro y patente como lo ha estipulado la Jurisprudencia, que al invocarse la **INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE SE APORTA EN LA DEMANDA**, Si bien es cierto la entidad GOPRY LIMITADA, es Arrendatario, de los Lotes denominados Nos, 1 y 2, conforme a prueba documental aportada en la contestación de demanda, en la cual la dirección descrita a la firma del contrato de arrendamiento es la Calle 64 A No, 32 – 62 (Lote 01) y Calle 64 A No. 32 – 68 (Lote 2), lo cual difiere mucho del contrato de arrendamiento aportado en la demanda en la cual se describe un (Lote 03), con dirección diferente a la referenciada en los lotes Nos. 01 y 02, Cedula Catastral Carrera 64 a 32, Nomenclatura; Avenida Carrera 37 No. 64 A 16, dirección totalmente diferente a la enunciada en el poder y auto admisorio de la demanda.

TERCERO: Por tal motivo desde ya **SE DESCONOCE la existencia del contrato de arrendamiento que se aporta en la presentación de demanda**. Así las cosas, conforme al debido proceso y a la recta administración de justicia, se deberá oír en demanda, a la entidad GOPRY LTDA, de conformidad con lo preceptuado en sentencia de tutela No. 118/2012; A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, **LA JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL HA PRECISADO, QUE ESTAS 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. **Así las cosas, tal inaplicación del Numeral 4 del Artículo 384 del C. G. P. (En el presente asunto)**, es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a "que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se Se incurrió en un defecto procedimental en la medida en que se decide continuar el proceso y negar al demandado la posibilidad de ser oído hasta tanto no consigne los cánones que se dice que adeuda, a pesar de que no existe certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y de la legitimación en la causa de los demandantes. Con ello, el juzgado accionado actuó al margen del procedimiento regulado al establecer una carga excesiva para el demandado, sin tener en cuenta lo señalado por el tribunal constitucional en casos en los que no hay certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento.

CUARTO: Por lo tanto, se está presentando una violación directa de la Constitución porque al condicionar el derecho a ser oído en el juicio al pago de los cánones que se afirmaron como adeudados en la demanda, se le impidió al demandado ejercer el derecho de defensa en la fase inicial del proceso y, con ello, se vulneró el debido proceso y el derecho de acceso a la administración de justicia, por lo cual se está Incurriendo en un defecto procedimental por parte de su Despacho, en al cual se decidió continuar el proceso negándole la posibilidad de ser oído en la fase inicial, hasta tanto consigne los cánones que se afirman adeudados, a pesar de que no existe certeza acerca de la existencia del contrato de arrendamiento y de la legitimación en la causa de la demandante. **Además de que se aportó un nuevo contrato de arrendamiento, el cual nunca fue notificada la cesión a la entidad demandada,** Con ello, afirmó, su Señoría actuó al margen del procedimiento regulado al establecer una carga excesiva para el demandado, sin tener en cuenta lo señalado por este tribunal en casos en los que no hay certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento, lo cual Generó una violación directa de la Constitución porque al condicionar el derecho a ser oído al pago de los cánones que se afirmaron como adeudados en la demanda, se le impidió al demandado ejercer su derecho de defensa en la fase inicial del proceso y, con ello, se vulneró el debido proceso y el derecho de acceso a la administración de justicia.

QUINTO: La No valoración del material probatorio en forma íntegra, conforme a la **CONTESTACION DE DEMANDA**, Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica y las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el juzgador pueda analizar las pruebas con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. El sistema de la libre apreciación o de la sana crítica, faculta al juez para valorar de una manera libre y razonada las pruebas, en donde puede llegar a la conclusión de una manera personal sin que deba sujetarse a reglas abstractas preestablecidas. La expresión sana crítica, conlleva la obligación para el juez de analizar en conjunto el material probatorio para obtener, con la aplicación de las reglas de la lógica, la psicología y la experiencia, la certeza que sobre determinados hechos se requiere para efectos de decidir lo que corresponde. De otro lado, la dimensión negativa del defecto fáctico se produce cuando el juez omite o ignora la valoración de una prueba determinante, o no decretó su práctica sin justificación alguna.

SEXTO: Plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento

celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba impedido a su señoría, limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 4 del artículo 384 del C. G. P., no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO: Es cierto que El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que haya elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico. **El caso concreto:** su Señoría, vulneró el debido proceso al Demandado (Arrendatario), al no dar aplicación a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

OCTAVO: Es cierto que el juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado que se fundamenta en la falta de pago de la renta, hasta tanto este no demuestre estar a paz y salvo con los cánones que se afirman adeudados, siempre que obren pruebas que le permitan tener certeza acerca de la existencia del contrato. Con todo, en el presente caso, el material probatorio aportado por la parte demandada (en la contestación de demanda), esto es la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el alegado por la demandante, genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre la demandante (ARRENDADORA CESIONARIA) y el demandado. Esta valoración corresponde realizarla al juzgador después de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan los medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.

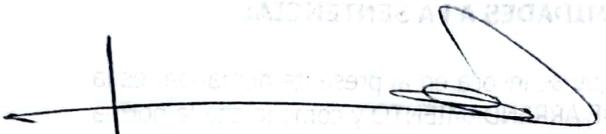
NOVENO: Adicionalmente su Señoría incurrió en una violación directa de la Constitución al desconocer su contenido, en la medida en que en las decisiones adoptadas aplicó el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso al margen de la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. No es posible aplicar mecánicamente la carga procesal prevista en la disposición descrita, comoquiera que ello vulnera los derechos fundamentales al debido proceso (art. 29 C.P.), que además prevé la garantía de la defensa y la contradicción, y al acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.). Finalmente, se encuentra probado el desconocimiento del precedente constitucional que ha sido

reiterado por este tribunal en las sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015, entre otras anteriores, en la medida en que han sostenido la regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

POR TALES ARGUMENTOS EN DERECHO SOLICITO SE SIRVA, REVOCAR LA SENTENCIA PROFERIDA EL 16 DE AGOSTO DE 2022, y en su defecto proceder a correr traslado de la contestación de demanda.

De La Señora Juez,

Atentamente.



LUIS CARLOS PERALTA PINILLA.
C.C. No. No. 79.048.912 de Bogotá.
T.P. No. 110.533 del C. S. de la Judicatura.
Correo; luiscarlosperaltaabogado@gmail.com
Teléfono; 263-8242. Celular; 320-802-0680.