

Señor
JUEZ 35 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA
E. S. D.

Ref.: Restitución de Inmueble Arrendado de MACRISPA S.A.S. contra ICARO TECHNOLOGY S.A.S.

No. 2023 - 00593

Asunto: Contestación Demanda y excepciones de mérito

HUGO ARTURO GONZALEZ CASTELLANOS, identificado con cédula de ciudadanía número 19.496.044 de Bogotá, y tarjeta profesional 66.262 del C. S. de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de **ICARO TECHNOLOGY S.A.S.**, conforme al poder que se acompaña, procedo a contestar la demanda, de la siguiente manera:

I. PRECISIÓN PRELIMINAR.

1.- Inexistencia de obligación legal de consignar los cánones de arrendamiento señalados por el demandante como adeudados.

Mi mandante NO CELEBRÓ NINGÚN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL o ESCRITO, con la sociedad MACRISPA S.A.S., por tal razón DESCONOCE LA CALIDAD DE ARRENDADOR de la demandante.

El contrato de arrendamiento fue celebrado con la señora MARIA CRISTINA PALACIOS BAQUERO.

La cesión que se dice haber realizado la señora MARIA CRISTINA PALACIOS BAQUERO a MACRISPA S.A.S., no fue recibida por mi representada.

Como consecuencia de lo anterior, SE DESCONOCE la calidad de arrendador de la aquí demandante, y no hay lugar a consignar los cánones de arrendamiento señalados por el demandante como adeudados, es decir, es inaplicable el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. (antiguo numeral 2º parágrafo 2º del artículo 424 del C.P.C.).

Sobre el particular la Corte Constitucional en sentencia T - 427 de 2 de julio de 2014, Magistrado Ponente: ANDRES MUTIS VANEGAS, expresó lo siguiente:

“(…)

Cuarta. El derecho de defensa de los demandados en los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento. Reiteración de jurisprudencia.

4.1. El numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil colombiano, establece que cuando el arrendatario alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendador de ser oído en el proceso, queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados.

De igual manera, el numeral 3º del mismo parágrafo, limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, éste no consigne a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias.

4.2. En varias oportunidades, esta Corte ha estudiado estas normas en sede de constitucionalidad, emitiéndose las sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de

febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras. En dichas providencias, la Corte concluyó que esas limitaciones al derecho de defensa procesal, expedidas en debida forma por el legislador, son constitucionales.

La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos.

De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda.

En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC. Así, en la precitada sentencia C-070 de 1993, se precisó que:

“... el desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica.”

De lo anterior, se puede concluir que, como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso

de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia.

4.3. Ahora bien, esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

Así, por ejemplo, esta Corte en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) indicó que cuando el parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el demandado no será oído en juicio, lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento, debidamente aportado al proceso, “pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada..., mal haría en aplicar automáticamente la disposición”.

De igual manera, la ulterior sentencia T-1082 del 13 de diciembre de 2007 (M. P. Humberto Antonio Sierra Porto) precisó:

“21.- Ahora bien, para el caso que nos ocupa interesa precisar que los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC de manera general contienen una regla según la cual los demandados dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, para ser oídos tienen que consignar los cánones que supuestamente adeudan o en su defecto demostrar que ya los cancelaron. De igual

forma, esa misma disposición en su parágrafo 1º establece que a la demanda de esta clase de proceso deberá acompañarse, como anexo obligatorio, prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento, de lo cual se desprende que, si no se ha probado la existencia del respectivo negocio jurídico no es posible la continuación del trámite procesal.

22.- Lo anterior permite deducir que la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone de entrada la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición.”

Ahora bien, por último, es claro que para esta Corte, quien debe efectuar la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, es el juez natural, en cabeza del cual está el deber de estudiar si en cada caso concreto se presentan los supuestos fácticos y jurídicos necesarios para la aplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC, y con esa base, justificar razonadamente su decisión.

(...).” (Negrillas subrayadas fuera del texto.

Entonces, conforme a nuestra jurisprudencia cuando se desconoce la calidad de arrendado y existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no hay lugar a que el demandado consigne los cánones de arrendamiento que según el demandante se adeudan.

Siendo así, como en el presente caso, mi representada desconoce la calidad de arrendador del demandante, toda vez que reiterase no celebró ningún contrato de arrendamiento verbal o escrito con esta persona, es inaplicable el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. (antiguo numeral 2º parágrafo 2º del artículo 424 del

C.P.C.) y por tanto no hay lugar a consignar suma alguna por concepto de cánones de arrendamiento.

Por lo anterior, es del caso, que su despacho tenga en cuenta la presente contestación de la demanda.

2.- Inexistencia de obligación de consignar cánones de arrendamiento durante el desarrollo del proceso.

Tampoco es obligación de mi mandante dar cumplimiento al inciso 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., es decir, consignar mensualmente suma alguna por concepto de canon de arrendamiento, teniendo en cuenta que repítase aún a riesgo de fatigar NO SE CELEBRÓ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL o ESCRITO con el demandante, DESCONOCIÉNDOSE LA CALIDAD DE ARRENDADOR de dicha sociedad.

II. PRONUNCIAMIENTO DE LOS HECHOS.

1. El primer hecho, es cierto, que se celebró contrato de arrendamiento con la señora MARIA CRISTINA BAQUERO PALACIOS.

2. El segundo hecho, es cierto se pactó con la arrendadora señora MARIA CRISTINA BAQUERO PALACIOS la suma señalada en el hecho.

3. El tercer hecho, no es cierto, la cesión que aduce la demandante realizó a la sociedad MACRISPA S.A.S, no fue comunicada a mi mandante, los pagos se comenzaron a realizar a dicha sociedad, atendiendo que la arrendadora le indicó a la arrendataria que procediera de esa manera, atendiendo la prerrogativa contemplada en la cláusula séptima del contrato.

4. El cuarto hecho, no es cierto, mi poderdante no ha incurrido en mora en el pago del canon de arrendamiento a la sociedad demandante.

5. El quinto hecho, realmente no es un hecho, es la interpretación de la parte demandante sobre una cláusula contractual.

6. El sexto hecho, realmente no es un hecho, es la interpretación de la parte demandante sobre una cláusula contractual.

III. OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES.

1. A LA PRIMERA. ME OPONGO a la pretensión primera teniendo en cuenta que no existe contrato de arrendamiento entre las partes.

2. A LA SEGUNDA. ME OPONGO a la pretensión segunda teniendo en cuenta que al no existir contrato de arrendamiento no hay lugar a ordenar la restitución del inmueble.

3. A LA TERCERA. ME OPONGO a la pretensión tercera teniendo en cuenta que al no existir contrato de arrendamiento, no hay a acceder al derecho de retención.

4. A LA CUARTA. ME OPONGO a la pretensión cuarta toda vez que al no prosperar las pretensiones de la demanda, no es del caso condenar en costas a la parte demandada.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

PRIMERA EXCEPCIÓN. Inexistencia de relación contractual con la parte demandante.

Mi mandante NO CELEBRÓ NINGÚN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL o ESCRITO, con la sociedad MACRISPA S.A.S., por tal razón es inexistente relación comercial con la parte demandante.

SEGUNDA EXCEPCIÓN. Inexistencia de cesión y notificación.

Mi poderdante no fue notificado por correo certificado de la supuesta cesión del contrato que se aduce fue realizada por parte de la arrendadora a la sociedad demandante.

En la cláusula vigésima primera, se señaló.

“(…) EL ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga EL ARRENDADOR del presente contrato siempre y cuando conste por escrito y se notifique mediante comunicación enviada por correo certificado (…).”.

Conforme a la estipulación contractual para que exista cesión se requiere que la misma CONSTE POR ESCRITO.

Con la demanda no se aporta prueba alguna donde se demuestre la supuesta cesión realizada por MARIA CRISTINA PALACIOS BAQUERO a la sociedad MACRISPA S.A.S.

Se aporta una comunicación dirigida a mi representada, informando una supuesta cesión, pero ello no constituye la prueba de la cesión.

Adicionalmente no está demostrado que la comunicación hubiere sido entregada por correo certificado como se estableció en la cláusula contractual.

TERCERA EXCEPCIÓN. Genérica.

Solicito que el señor juez reconozca de oficio cualquier excepción que resulte probada en el proceso.

**V. PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO
PROPUESTAS Y DEL DESCONOCIMIENTO DE LA
DECLARACIÓN RENDIDA CON FINES EXTRAPROCESALES
ANTE LA NOTARÍA 68 DE BOGOTÁ.**

Téngase como pruebas las siguientes:

5.1.- Documentales.

Las pruebas aportadas por la parte demandante donde consta entre quienes se celebró el contrato, que no obra documento que demuestre la cesión y que no obra notificación por correo de la comunicación informando la supuesta cesión.

5.2.- Interrogatorio de Parte.

Se solicita citar al demandante para que absuelva el interrogatorio de parte que se le formulara.

VI. NOTIFICACIONES

Las notificaciones de la parte demandante serán recibidas en los lugares señalados por la parte demandante.

Mi mandante puede ser notificada en la dirección indicada en la demanda.

El suscrito en la calle 93 No. 15 – 27 oficina 302 de Bogotá, correo electrónico: hagonzalez@hotmail.com.

Atentamente,



HUGO ARTURO GONZALEZ CASTELLANOS
C.C. No. 19.496.044 de Bogotá
T.P. No. 66/262 del C. S. de la Judicatura
Correo electrónico: hagonzalez@hotmail.com