

Rad. 2021-00383

mparra@ptglegal.com <mparra@ptglegal.com>

Lun 13/12/2021 1:54 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Bogotá D.C. 13 de

diciembre de 2021

Doctor

CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C

E.

S.

D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

RAD: 2021-00383.

DEMANDANTES: MARCO PARRA ESPITIA identificado con cedula de ciudadanía No. 80.111.987 de Bogotá D.C, INES PARRA ESPITIA identificada con cedula de ciudadanía No. 1.032.459.951 de Bogotá D.C, HÉCTOR PARRA BORDA identificado con cedula de ciudadanía No. 80.443.091 de Bogotá D.C, ANDRÉS PARRA ESPITIA, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.112.022 de Bogotá D.C., y FABIOLA ESPITIA CASTIBLANCO, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.724.406 de Bogotá D.C.

DEMANDADO: JUAN CARLOS ROMERO MARTINEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.372.228 de Bogotá D.C.

ASUNTO: Recurso de reposición contra su auto fechado el 6 de diciembre de 2021y notificado el día 7 de diciembre de los corrientes.

MARCO PARRA ESPITIA, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia; me permito interponer respetuosamente recurso de reposición contra su auto del 6 de diciembre de los corrientes mediante el cual revoca los numerales 3 y 4 del auto calendado el día 15 de septiembre de 2021, para que se digne a revocar el numeral primero del resuelve y en consecuencia mantenga incólume el auto del 15 de septiembre ya mencionado.

--

MARCO PARRA ESPITIA

MAGÍSTER EN DERECHO MEDICO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA
ESPECIALISTA EN DERECHO PROCESAL
COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
ABOGADO
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA
--

Doctor
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

REF: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.**
RAD: **2021-00383.**

DEMANDANTES: **MARCO PARRA ESPITIA** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.111.987 de Bogotá D.C, **INES PARRA ESPITIA** identificada con cedula de ciudadanía No. 1.032.459.951 de Bogotá D.C, **HÉCTOR PARRA BORDA** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.443.091 de Bogotá D.C, **ANDRÉS PARRA ESPITIA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.112.022 de Bogotá D.C., y **FABIOLA ESPITIA CASTIBLANCO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 41.724.406 de Bogotá D.C.

DEMANDADO: **JUAN CARLOS ROMERO MARTINEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 80.372.228 de Bogotá D.C.

ASUNTO: Recurso de reposición contra su auto fechado el 6 de diciembre de 2021y notificado el día 7 de diciembre de los corrientes.

MARCO PARRA ESPITIA, identificado como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderado judicial de la parte actora dentro del proceso de la referencia; me permito interponer respetuosamente recurso de reposición contra su auto del 6 de diciembre de los corrientes mediante el cual revoca los numerales 3 y 4 del auto calendado el día 15 de septiembre de 2021, para que se digne a revocar el numeral primero del resuelve y en consecuencia mantenga incólume el auto del 15 de septiembre ya mencionado.

RAZONES CON LAS QUE SUSTENTO EL RECURSO

1. Se equivoca su despacho porque la sentencia T-1082 de 2007, que es la utilizada por el juzgador para sustentar su decisión, efectivamente señala que **“*le/n los supuestos en los que se evidencia la presencia de serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados.*”** (Subraya y negrilla fuera de texto).

Lo que olvida el despacho es que la misma sentencia señala: “ ***De ahí que sea posible afirmar que en éstas circunstancias no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído, prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, toda vez que no se encuentra plenamente demostrado la existencia del presupuesto básico para la aplicación de la norma, esto es, el respectivo contrato de arrendamiento.*”**. Precisamente el punto neural del caso factico que se debate en la sentencia T-1082 de 2007 se relaciona con:

d) Carencia de los requisitos esenciales del contrato de arrendamiento. A juicio del demandado, la declaración extrajuicio del señor PEDRO ANTONIO FERNÁNDEZ CONTRERAS, no reúne los requisitos suficiente para demostrar claramente la existencia del contrato de arrendamiento, pues falta la indicación de los elementos



constitutivos del negocio jurídico que se pretende probar, como son: el valor del canon de arrendamiento (el precio), periodicidad en la que se debía cancelar el canon, término de duración del contrato, el consentimiento de las partes y la especificación de los linderos del bien inmueble

Razón por la cual estamos frente a una clara falacia argumentativa toda vez que el planteamiento factico-normativo que se discute en la sentencia mencionada se relaciona con un caso donde no se acreditan los elementos estructurales del contrato de arrendamiento entre la parte actora y el demandado.

En el presente caso se aportó el respectivo contrato de arrendamiento firmado por HÉCTOR PARRA GÓMEZ y JUAN CARLOS ROMERO MARTÍNEZ, razón por la cual no hay dudas de la existencia del contrato de arrendamiento.

Lo anterior incluso lo reconoce el despacho cuando manifiesta que:

Examinada con detenimiento la actuación se tiene que la demanda se formuló por la cónyuge y los hijos del arrendador, incluyendo prueba sumaria del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sin que el mismo haya sido tachado de falso por la parte pasiva, con lo que se acredita en principio, la existencia del contrato de arrendamiento, que el arrendatario pretende desconocer. Por ello, al cumplirse este y los demás requisitos de que trata el artículo 90 del C.G.P. se impone concluir que admisión de la demanda, constituye una decisión válida y por ende el recurso presentado frente al auto del 16 de junio de 2021, deviene improcedente.

2. En el auto que se ataca, preocupa de sobremanera a esta parte, que se realicen análisis de índole sustancial cuando no es la oportunidad ni el momento para desarrollar este tipo de análisis materiales toda vez que no se permite el debate probatorio, la contradicción y el adecuado análisis de derecho por la sencilla razón de que estamos en la etapa de la admisión de la demanda; razón por la cual incurre el despacho en una vía de hecho desconociendo las garantías fundamentales del debido proceso

Con la expedición de la ley 1564 de 2012 se establecieron unos principios que irradian el procedimiento en su generalidad; precisamente el artículo 13 del estatuto procesal señala lo siguiente:

ARTÍCULO 13. OBSERVANCIA DE NORMAS PROCESALES. Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley.

Para efectos de las normas procesales se tiene que el artículo 90 se relaciona con la admisión de la demanda en los siguientes términos:

Artículo 90. Admisión, inadmisión y rechazo de la demanda

El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.

El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos



ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.

Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisble la demanda solo en los siguientes casos:

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.*
- 3. Cuando las pretensiones acumuladas no reúnan los requisitos legales.*
- 4. Cuando el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante.*
- 5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso.*
- 6. Cuando no contenga el juramento estimatorio, siendo necesario.*
- 7. Cuando no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.*

En estos casos el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.

Los recursos contra el auto que rechace la demanda comprenderán el que negó su admisión. La apelación se concederá en el efecto suspensivo y se resolverá de plano.

En todo caso, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la presentación de la demanda, deberá notificarse al demandante o ejecutante el auto admisorio o el mandamiento de pago, según fuere el caso, o el auto que rechace la demanda. Si vencido dicho término no ha sido notificado el auto respectivo, el término señalado en el artículo 121 para efectos de la pérdida de competencia se computará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la demanda.

Las demandas que sean rechazadas no se tendrán en cuenta como ingresos al juzgado, ni como egresos para efectos de la calificación de desempeño del juez. Semanalmente el juez remitirá a la oficina de reparto una relación de las demandas rechazadas, para su respectiva compensación en el reparto siguiente.

PARÁGRAFO PRIMERO. *La existencia de pacto arbitral no da lugar a inadmisión o rechazo de la demanda, pero provocará la terminación del proceso cuando se declare probada la excepción previa respectiva.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *Cuando se trate de la causa prevista por el numeral 4 el juez lo remitirá al defensor de incapaces, para que le brinden la asesoría; si esta entidad comprueba que la persona no está en condiciones de sufragar un abogado, le nombrará uno de oficio.*

El autor Ramiro Bejarano Guzmán señala: “*La circunstancia de haber sido admitida la demanda, no le impide al demandado impugnar esa decisión, si estima que debió haber sido inadmitida por algunos de los motivos previstos en el artículo 90 del estatuto general del proceso, o que*



debió rechazarse de plano por falta de jurisdicción o competencia, o por haber operado la caducidad de la acción.”¹

En el presente caso se puede denotar que la parte demandada está alegando cuestiones de fondo y no de forma, y aquí precisamente se encuentra el yerro tanto del despacho como del demandado porque no es el momento de alegar situaciones materiales ni sustanciales; al contrario, se puede determinar que la demanda interpuesta por la parte actora acredita el cumplimiento de los requisitos legales por las siguientes razones:

- a. Se reúnen los requisitos formales contemplados en el artículo 82 del Código General del Proceso; como también cumple con el requisito formal establecido en el numeral primero del artículo 384 del estatuto procesal, ya que se aportó copia del contrato de arrendamiento.
- b. La demanda contiene los anexos ordenados por el artículo 84 de la ley procesal general y puntualmente lo relacionado con el numeral primero del artículo 384 del estatuto procesal.

Precisamente el artículo 384 del C.G.P. señala en su numeral 1 que:

1. Demanda. ***A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario***, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Dentro del escrito demandatorio se anexó prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, que incluso no fue desconocido por la parte demandada.

Continúa el artículo 384 del C. G. P. señalando que: ***Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.***

El artículo 384 del C.G.P. establece una carga material relacionada con : ” ***este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados***”; lo anterior como manifestación inequívoca del legislador al imponer una situación jurídica en la que sin embargo el demandado cuenta con las herramientas de defensa y contradicción.

Ahora bien, cuando se trata de una situación en la cual el demandado desconoce la calidad del arrendador, el propio artículo 384 del C. G. P. contempla la situación de tal manera que impone: ***Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.***

2. En los literales IV y V del auto notificado el día 7 de diciembre de los corrientes realiza un análisis sustancial relacionado con unos contratos de promesa de compraventa y unos documentos que firmaron posterior al fallecimiento de HÉCTOR PARRA GÓMEZ; dándole un valor que no corresponde a la realidad porque, tal como se va a probar dentro

¹ Bejarano Guzmán, Ramiro. PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS. Ed. TEMIS. 2019.



del proceso, dichos documentos no generaron efectos jurídicos, además de que el juzgado da por sentado que se entregan en calidad de posesión y no de tenencia, además el juzgado plantea una serie de análisis que no permite el debido ejercicio de la contradicción y el debate probatorio, generando incluso un prejuzgamiento.

El artículo 29 de la Constitución Política señala que ***Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio*** (Subraya y negrilla fuera de texto). Tal como se expresó anteriormente el C.G.P. establece un procedimiento claro mediante el cual se establecen las reglas claras procesales, que terminan siendo garantías mínimas fundamentales de quienes acuden a la administración de justicia para resolver sus diferencias.

Para efectos de lo señalado en la sentencia C-590 de 2005, relacionada con la acción de tutela contra decisiones judiciales (que por tratarse de una sentencia de constitucionalidad si es vinculante prima facie, distinto de una sentencia de tutela que tiene el carácter interpretativo) en el punto de uno de sus requisitos ***Cuando el accionante identifique, de forma razonable, los yerros de la autoridad judicial que generan la violación y que ésta haya sido alegada al interior del proceso judicial, en caso de haber sido posible***; pongo de presente que la vía de hecho en la que incurre el despacho es violatoria del debido proceso al no tener en cuenta las disposiciones procesales que son de orden publico y por tanto de obligatorio cumplimiento.

3. A partir de una interpretación sistemática de los artículos 7, 11 y 13 del Código General del Proceso, se denota que la autoridad judicial está sometida al imperio de la ley, debe interpretar las normas procesales teniendo en cuenta que el objeto del procedimiento es la efectividad de los derechos sustanciales; por lo que una vez acreditados los requisitos del artículo 90 y del artículo 384 del Código General del Proceso, el despacho debe mantener incólume en su integridad el auto del día 15 de septiembre de 2021.

Agradeciendo la atención prestada,



MARCO PARRA ESPITIA
C.C 80.111.987 de Bogotá D.C
T.P 225.330 del C. S. de la J.
Correo electrónico: mparra@ptglegal.com

