



Doctor.

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCENIEGAS.

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

DEMANDANTE: LUIS ARMANDO LESMES JIMENEZ.

DEMANDADO: ALFONSO LOPEZ MORANTES.

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

RADICADO: 68001310300420200015000.

DANIEL GUILLERMO PARRA GALVIS, identificado con la cédula de ciudadanía No 13.723.643 de Bucaramanga, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No 129.852 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Apoderado del Sr. **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.808.675 de Bucaramanga, domiciliado y residente en la ciudad de Bucaramanga, de acuerdo al poder conferido, por medio del presente escrito me permito presentar ante su despacho **CONTESTACION A LA DE DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** interpuesta por el señor **LUIS ARMANDO LESMES JIMENEZ**, en calidad de mandatario de los señores **CARLOS ALBERTO REYES VILLAR, MARTHA REYES VILLAR, YOLANDA REYES VILLAR, MARIA EUGENIA REYES VILLAR** y los hijos de **JORGE HUMBERTO REYES VILLAR, q.e.p.d., MARIA CAMILA REYES GUALDRON Y JORGE HUMBERTO REYES GUALDRON** de la siguiente manera:

Antes de proceder a contestar la presente demanda es indispensable manifestarle al despacho que los demandantes pretenden con esta acción desconocer los derechos posesorios del señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, quien si bien es cierto inicio como mero tenedor del bien inmueble por medio del contrato de arrendamiento que suscribió con el propietario el señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., el cual fue plenamente cumplido en vida del arrendador, sin embargo a partir del fallecimiento de quien fuera propietario y arrendador del bien sumado al total abandono y desinterés de los herederos quienes después de 24 años del fallecimiento del causante y 23 años de haber sido reconocidos como herederos determinados de este dentro del proceso de sucesión intestada radicado 68001311000519970097000, en conocimiento del **JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA**, en los que no ejercieron su derecho de propiedad sobre el inmueble, dejándolo totalmente a la deriva, situación que llevo a mi poderdante a pasar de ser un simple arrendatario a ser poseedor del inmueble objeto de la presente demanda, su ánimo de señor y dueño es corroborado con las mismas





manifestaciones de la apoderada demandante, es decir el desconocimiento del pago del canon de arrendamiento, el mantenimiento del inmueble, el pago de los impuestos y los servicios públicos, la posesión material y explotación económica del bien reflejada en el arrendamiento del local, todos ellos acciones propias del conjunto de actos de señor y dueño que se pretenden hacer ver como un incumplimiento del contrato arrendamiento son en realidad actividades inherentes al ejercicio de la posesión la cual reitero mi poderdante el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, viene ejerciendo desde hace 24 años, fenómeno jurídico que dio lugar a lo que conocemos como mutación de la figura de arrendatario a la figura de poseedor, pues bien efectivamente como la jurisprudencia ha manifestado en numerosas sentencias el contrato de arrendamiento no termina o desaparece con la sola muerte del arrendador, pero si está sujeto esto al ejercicio del derecho de propiedad en cabeza de quien corresponda de lo contrario da lugar a que configure la prescripción extraordinaria de dominio en favor del poseedor como sucede en el presente caso donde los herederos del señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., nunca han requerido a mi poderdante en el ejercicio de su derecho de propiedad.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto y se acepta mi poderdante suscribió contrato de arrendamiento con el señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., el cual inicio el día 13 de febrero de 1989, sobre el predio urbano ubicado en la Calle 30 No. 15-30/32/44 de la ciudad de Bucaramanga, identificado al Folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 17048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, e identificado al número catastral No.010101200003000, cuya cabida y linderos son: Una casa de construcción de tapias, madero y tejas, junto con el lote de terreno donde esta edificada, junto con tres locales de igual construcción que mide aproximadamente dieciocho metros de frente, por treinta y seis metros de fondo alinderada así: Por el Sur con propiedades de **HELENA DE TAPIAS y VICENTE FLOREZ**; por el Oriente con finca de **ANTONIO ACEVEDO**; por el occidente con propiedades de **SOFIA CAMACHO** y por el norte con la calle treinta.

SEGUNDO: Es cierto y se acepta, el señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., quien en vida se identificó con la cedula de ciudadanía N°55.43013, falleció el día 06 de diciembre de 1997 en la ciudad de Bucaramanga.

TERCERO: Teniendo en cuenta que este hecho contiene tres afirmaciones diferentes, se procederá a referirse a estas por separado:

1. Es cierto y se acepta que los herederos del señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., promovieron proceso de sucesión intestada, el cual





estuvo en conocimiento del **JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA**, bajo el radicado 68001311000519970097000.

2. **Es cierto y se acepta** Que dentro del proceso de sucesión intestada, el cual estuvo en conocimiento del **JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA**, bajo el radicado 68001311000519970097000, efectivamente fueron reconocidos como herederos determinados desde el año de 1998.
3. **No es cierto y no se acepta**, los herederos del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, no están legitimados en la causa para que se les "trasmita" el derecho de representación del contrato de arrendamiento que esté suscribió con mi poderdante el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, pues ellos han estado facultados para ejercer sus derechos de propiedad sobre el inmueble desde que fueron reconocidos como herederos más aun tratándose también de hijos de la señora **VIRGINIA VILLAR PEREA**, a quien le correspondió el 50% del mencionado bien, así entonces no puede pretenderse que hasta ahora 24 años después de la muerte del causante se les reconozca un derecho que ya tenían y que no ejercieron desde hace desde 1998, tiempo en el mi poderdante ha ejercido ánimos de señor y dueño y no de arrendatario como se indica en la descripción fáctica de esta demanda.

CUARTO: Es cierto y se acepta, Los demandantes fueron reconocidos como herederos determinados del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, dentro del proceso de sucesión desde el año 1998 a excepción de **AMPARO LESMES JIMENEZ**, quien compro los derechos sucesorales en el año 2006, en tanto que han transcurrido 23 y 16 años en los que han guardado silencio, sin la subrogación del los deberes y obligaciones que sucedieron dentro del contrato de arrendamiento, tiempo en el que ha operado la prescripción extintiva de dominio en favor de mi poderdante quien desde el fallecimiento del causante no ha reconocido a ningún otro propietario del bien inmueble ni ha sido requerido o perturbado su posesión con reclamación alguna de parte de quienes hoy son demandantes.

QUINTO: No es cierto y no se acepta, que el contrato de arrendamiento se encuentre indemne, más aun cuando la subrogación de los derechos y obligaciones de este en cabeza de los herederos ha sido desconocida por mi poderdante quien pasa de ser arrendatario o poseedor del bien con ánimos de señor y dueño situación que no sido perturbada por los herederos de quien fuera propietario del inmueble una vez reconocido su derecho desde 1998, dando lugar a el alcance y cumplimiento del termino necesario para que a la fecha se configure la prescripción extraordinaria de dominio en favor del señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**.

SEXTO: Es cierto y se acepta, El termino de duración del contrato de arrendamiento fue de 12 meses y efectivamente ni el arrendador ni el arrendatario dieron por terminado el contrato en vida del primero, una vez falleció el señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, mi poderdante no reconoció a ningún otro propietario del bien por lo que inicio a ejercer su





posesión realizando actos públicos de señor y dueño sobre este sin ser requerido por los herederos desde 1997.

SEPTIMO: Es cierto y se acepta, El canon de arrendamiento del inmueble se fijó en la suma de **SETENTA MIL PESOS MCTE (\$70.000)**, canon que mi poderdante desconoció y dejó de pagar para ejercer su posesión realizando actos públicos de señor y dueño sobre este sin ser requerido por los herederos desde 1997 fecha año del fallecimiento de quien fuera el propietario.

OCTAVO: Es cierto y se acepta, El aumento del canon de arrendamiento del inmueble se fijó en un 20% por cada año de vigencia y a partir de 1991 en incremento sería de un 30% valor que mi poderdante desconoció y dejó de pagar para ejercer su posesión realizando actos públicos de señor y dueño sobre este sin ser requerido por los herederos desde 1997 fecha año del fallecimiento de quien fuera el propietario.

NOVENO: Teniendo en cuenta que este hecho contiene dos afirmaciones diferentes, se procederá a referirse a estas por separado:

1. **Es cierto y se acepta**, las partes del contrato de arrendamiento suscribieron otro si al contrato referente a:

"el ARRENDATARIO manifiesta de manera expresa que las obras que ha efectuado en el inmueble arrendado quedaran de propiedad del ARRENDADOR, y que solo retirara los materiales puestos en el inmueble arrendado, si el ARRENDATARIO se lo solicita por escrito. EL ARRENDATARIO pagara cualquier multa que las autoridades correspondientes llegaren a fijar por las reformas que se hicieran en el inmueble. Si el ARRENDATARIO llegare a subarrendar parte del inmueble, el precio del arrendamiento se incrementará en un 50%".

Cuando mi poderdante le reconocía la propiedad del inmueble al **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, reitero mi poderdante desconoció

el contrato de arrendamiento y a los herederos desde el año de 1997, por lo que publica e ininterrumpidamente inicio a ejercer posesión del bien pasado de ser arrendador a poseedor del misma situación que siempre ha estado en conocimiento de los hoy reclamantes, quienes nunca ejercido su correspondiente subrogación del contrato a pesar de haber sido reconocidos como herederos desde el año 1998.

2. **Es cierto y se acepta**, Mi poderdante además de tener la posesión material del inmueble, lo explota económicamente actividad que hace parte del pleno ejercicio de su posesión por lo que esto no corresponde a un incumplimiento del contrato de arrendamiento si no a una clara evidencia de la posesión que hemos venido manifestando en este escrito y como lo dice la apoderada esta actividad se está realizando desde hace varios años atrás y solo hasta la fecha los herederos pretenden se les reconozca la subrogación del contrato cuando han tenido el derecho para reclamar desde 1998, es decir han guardado silencio por más de 24 años.





DECIMO: No, nos consta y mi poderdante no tiene presente la existencia de la cláusula indicada por la apoderada, además que el documento aportado no es totalmente legible, siendo importante dejar claridad que durante los 24 años en los que mi poderdante viene ejerciendo públicamente su posesión como señor y dueño del bien inmueble, ha tenido la explotación económica del misma sí que durante este tiempo hubiera recibido reclamación alguna.

DECIMO PRIMERO: Es cierto y se acepta, que al suscribir el contrato de arrendamiento las partes acordaron en la cláusula catorce:

" Que el arrendador podrá dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, en caso de mora en el pago de cada mensualidad, pues expresamente el destinatario renuncia a los mismos."

Sin embargo, esta cláusula y el contrato en general fue desconocida por mi poderdante desde el fallecimiento del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, en el año 1997 y durante 24 años siguientes los demandantes no hicieron reclamación alguna respecto de esta situación, por lo que se entiende que esta situación ya no se trata de una relación de arrendamiento de un inmueble sino de los derechos posesorios que tienen el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, por realizar pública e ininterrumpidamente actos de señor y dueño sin que esta posición fuera perturbada durante 24 años por alguna persona que se creyera con mejores derechos que el sobre el bien.

DECIMO SEGUNDO: Es cierto y se acepta, que en el desarrollo del contrato de arrendamiento las partes acordaron:

"OTRO SI el 22 de abril de mil novecientos noventa y uno (1.991), "OTRO SI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL ENTRE HUMBERTO REYES MEJIA identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.543.013 expedida en Bucaramanga en su calidad de ARRENDADOR, el ARRENDATARIO ALFONSO LOPEZ MORANTES cédula de ciudadanía No. 13.808.675 de Bucaramanga FIADORA SOLIDARIA ELVIRA MORA FAJARDO cedula de ciudadanía No.28.148.155 expedida en Girón.

Dirección del inmueble Arrendado: Calle 30 No. 15-32 B/manga Lugar y fecha del contrato: Bucaramanga, febrero 13 de 1989 la cláusula (15) de este contrato se sustituye en los siguientes términos:

EL ARRENDATARIO Y LA FIADORA SOLIDARIA manifiestan por su propia y expresa voluntad que no reconocerán ni cobrarán al ARRENDADOR ni al propietario del inmueble, suma alguna de dinero por concepto de primas (Good Will) o similares. De la misma forma las partes han convenido que el presente contrato y sus renovaciones tácitas o expresas se regulan por las normas establecidas en los artículos 518 y 523 del Código de Comercio, e igualmente, han convenido que en caso de enajenación del establecimiento de comercio no se entenderá que en dicha negociación está incluido el Contrato de arrendamiento. En este evento, los adquirentes deberán manifestar al ARRENDADOR por escrito su intención de continuar con el inmueble y quedará a criterio de éste la aceptación o no del nuevo ARRENDATARIO y podrán las partes convenir libremente las nuevas condiciones del Contrato".





Sin embargo, reitero que este otro sí y el contrato en general fue desconocida por mi poderdante desde el fallecimiento del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, en el año 1997 y durante 24 años siguientes los demandantes no hicieron reclamación alguna respecto de esta situación, por lo que se entiende que esta situación ya no se trata de una relación de arrendamiento de un inmueble sino de los derechos posesorios que tienen el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, por realizar pública e ininterrumpidamente actos de señor y dueño sin que esta posición fuera perturbada durante 24 años por alguna persona que se creyera con mejores derechos que el sobre el bien.

DECIMO TERCERO: Es cierto y se acepta, Sin embargo, es importante tener en cuenta que el contrato en general y los otros sí que pudieran haberse suscrito fueron desconocidos por mi poderdante desde el fallecimiento del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, en el año 1997, fecha desde la que no le reconoce el derecho de propiedad sobre este inmueble a ninguna otra persona y durante 24 años siguientes los demandantes no hicieron reclamación alguna respecto de esta situación, por lo que se entiende que esta situación ya no se trata de una relación de arrendamiento de un inmueble sino de los derechos posesorios que tienen el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, por realizar pública e ininterrumpidamente actos de señor y dueño sin que esta posición fuera perturbada durante 24 años por alguna persona que se creyera con mejores derechos que el sobre el bien.

DECIMO CUARTO: No, nos consta y mi poderdante no tiene presente la existencia de la cláusula indicada por la apoderada, además que el documento aportado no es totalmente legible, siendo importante dejar claridad que durante los 24 años en los que mi poderdante viene ejerciendo públicamente su posesión como señor y dueño del bien inmueble, ha tenido la explotación económica del misma sí que durante este tiempo hubiera recibido reclamación alguna, desconociendo públicamente el contrato de arrendamiento de que trata este proceso por lo que se entiende que esta situación ya no se trata de una relación de arrendamiento de un inmueble sino de los derechos posesorios que tienen el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, por realizar pública e ininterrumpidamente actos de señor y dueño sin que esta posición fuera perturbada durante 24 años por alguna persona que se creyera con mejores derechos que el sobre el bien.

DECIMO QUINTO: Teniendo en cuenta que este hecho contiene tres afirmaciones diferentes, se procederá a referirse a estas por separado:

1. **Parcialmente cierto**, efectivamente la dirección que la aparece en el certificado de instrumentos públicos del bien es calle 30 N° 15 – 38 / 40/44, sin embargo, en el certificado catastral metropolitano aparece como dirección la calle 30 N° 15 – 32.
2. **No es cierto y no se acepta**, La afirmación temeraria de la apoderada judicial de los demandantes cuanto sin sustento fáctico o probatorio acusa a mi poderdante de alterar la dirección del bien, lo que constituye una conducta tendiente al fraude procesal, pues se entiende que con esta acusación equivocada





busca inducir al juzgador a un concepto equivocado de para obtener un provecho con el fallo judicial.

3. **Es cierto y se acepta,** compartimos la teoría descrita por la apoderada demandante en tanto que no es necesaria la absoluta coincidencia entre lo que se escribe en el papel y lo que se observa en el terreno, pues aplicable para la pertenencia que se está promoviendo por parte de mi poderdante en defensa de sus derechos posesorios de 24 años.

DECIMO SEXTO: Teniendo en cuenta que este hecho contiene cuatro afirmaciones diferentes, se procederá a referirse a estas por separado:

1. **Es cierto y se acepta,** Con la muerte del arrendatario no se terminaba el contrato de arrendamiento, sí que las obligaciones contenidas en esta pasaban en subrogación en cabeza de los herederos de propietario del bien, quienes debían una vez reconocidos como herederos determinados ejercer sus derechos de propiedad sobre este, situación que nunca paso pues los herederos del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.,** guardaron silencio por 24 años, ininterrumpidos, en los que mi poderdante procedió a ejercer públicamente acciones de señor y dueño como poseedor del bien objeto del presente litigio.
2. **Es cierto y se acepta,** Que mi poderdante **ALFONSO LOPEZ MORANTES,** desconoció el contrato de arrendamiento suscrito con el señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.,** consecuentemente dejó de reconocer el derecho de propiedad para proceder a ejercer su posesión públicamente.
3. **No, nos consta** y mi poderdante no tiene presente haber recibido oficio alguno de parte del **JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA,** referenciado al proceso de sucesión del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.,** la parte demandante debe aportar constancia del recibido de este oficio que afirma recibió el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES.**
4. **No es cierto y no se acepta,** que el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES,** hubiere incurrido en conductas de fraude a resolución judicial cuando ni siquiera recibió el oficio que se indica y la apoderada incurre nuevamente en conductas temerarias al acusar a mi poderdante sin tener sustento factico jurídico o probatorio alguno que respalde su afirmación irresponsable.

DECIMO OCTAVO: **No es cierto y no se acepta,** mi poderdante **ALFONSO LOPEZ MORANTES,** no adeuda suma de dinero alguna por concepto de





cánones de arriendo en favor de los demandantes, mucho menos en los términos que indica la apoderada que dolosamente liquida la supuesta deuda desde el año 1989, año en el que se inició el contrato de arrendamiento entre los señores **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d., y ALFONSO LOPEZ MORANTES**, desconociendo que en vida del causante mi poderdante cumplió todas y cada una de las obligaciones adquiridas con el contrato en calidad de arrendatario, sin embargo una vez falleció el señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, en el año de 1997, mi poderdante paso de ser arrendatario a ser poseedor del bien, razón por la que ya no se trata del incumplimiento del contrato de arrendamiento si no de los derechos posesorios de 24 años en los que se ejercieron actos públicos e ininterrumpidos de señor y dueño sin reconocer a ninguna otra persona como propietario del inmueble, tiempo durante el cual ninguno de los herederos presento reclamación alguna, así entonces el tan mencionado contrato de arrendamiento ya no existe y mucho menos la presunta deuda que reclaman hasta hoy los demandantes.

DECIMO NOVENO: No es cierto y no se acepta, mi poderdante **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, no adeuda suma de dinero alguna por intereses por los cánones de arriendo no cancelados en favor de los demandantes, mucho menos en los términos que indica la apoderada que reitero dolosamente liquida la supuesta deuda desde el año 1989, año en el que se inició el contrato de arrendamiento entre los señores **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d., y ALFONSO LOPEZ MORANTES**, desconociendo que en vida del causante mi poderdante cumplió todas y cada una de las obligaciones adquiridas con el contrato en calidad de arrendatario, solo hasta el falleció el señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, en el año de 1997, mi poderdante paso de ser arrendatario a ser poseedor del bien, razón por la que ya no se trata del incumplimiento del contrato de arrendamiento si no de los derechos posesorios de 24 años en los que se ejercieron actos públicos e ininterrumpidos de señor y dueño sin reconocer a ninguna otra persona como propietario del inmueble, tiempo durante el cual ninguno de los herederos presento reclamación alguna, así entonces el tan mencionado contrato de arrendamiento ya no existe y mucho menos la presunta deuda que reclaman hasta hoy los demandantes por intereses

VIGESIMO: No es cierto y no se acepta, mi poderdante **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, no adeuda suma de dinero alguna en favor de los demandantes, tampoco ha incumplido el pago del contrato de arrendamiento pues desde diciembre de 1997 paso de ser arrendatario a ser poseedor, situación que ha perdurado por 24 años sin que los herederos del propietario del bien iniciaran algún tipo de acción para perturbar su posesión, permitiendo que esta perdurara hasta alcanzar el término para hacer efectiva la prescripción extintiva de dominio.

VIGESIMO PRIMERO: No es cierto y no se acepta, mi poderdante no subarrendó el bien de manera inconsulta, mi poderdante en ejercicio de su





posesión, arrendo el bien para explotarlo económicamente con ánimos de señor y dueño, no como arrendatario.

VIGESIMO SEGUNDO: Es cierto y se acepta, sin embargo, se debe aclarar que no estamos ante un contrato de arrendamiento o ante un arrendatario incumplido si no ante un poseedor y una posesión de 24 años ejercida de forma pública, continua e ininterrumpida, la cual constituye un derecho real que debe ser reconocido en favor de mi poderdante.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante, de la siguiente manera:

PRIMERA PRETENSION: Me opongo a esta pretensión por cuanto los demandados no han ejercido sus derechos de subrogación del contrato de arrendamiento durante 24 años, situación que ha dado lugar a que mi poderdante ostente la calidad de poseedor por esta mismo lapso de tiempo razón por la que ya no estamos ante un contrato de arrendamiento o ante un arrendatario incumplido si no ante un poseedor y una posesión de 24 años ejercida de forma pública, continua e ininterrumpida, la cual constituye un derecho real que debe ser reconocido en favor de mi poderdante, siendo el contrato de arrendamiento inexistente a la fecha.

SEGUNDA PRETENSION: Me opongo a esta pretensión por cuanto los demandados no han ejercido sus derechos de subrogación del contrato de arrendamiento durante 24 años, situación que ha dado lugar a que mi poderdante ostente la calidad de poseedor por esta mismo lapso de tiempo razón por la que ya no estamos ante un contrato de arrendamiento o ante un arrendatario incumplido si no ante un poseedor y una posesión de 24 años ejercida de forma pública, continua e ininterrumpida, la cual constituye un derecho real que debe ser reconocido en favor de mi poderdante, siendo el contrato de arrendamiento inexistente a la fecha, por lo que la solicitada restitución no procede en el presente caso debiendo iniciarse un proceso de naturaleza diferente para lograr la reivindicación del bien.

TERCERA PRETENSION: Me opongo a esta pretensión por cuanto los demandados no han ejercido sus derechos de subrogación del contrato de arrendamiento durante 24 años, situación que ha dado lugar a que mi poderdante ostente la calidad de poseedor por esta mismo lapso de tiempo razón por la que ya no estamos ante un contrato de arrendamiento o ante un arrendatario incumplido si no ante un poseedor y una posesión de 24 años ejercida de forma pública, continua e ininterrumpida, la cual constituye un derecho real que debe ser reconocido en favor de mi





poderdante, siendo el contrato de arrendamiento inexistente a la fecha, por lo que no hay lugar a la solicitada condena en costas.

CUARTA PRETENSION: Me opongo a esta pretensión por cuanto los demandados no han ejercido sus derechos de subrogación del contrato de arrendamiento durante 24 años, situación que ha dado lugar a que mi poderdante ostente la calidad de poseedor por esta mismo lapso de tiempo razón por la que ya no estamos ante un contrato de arrendamiento o ante un arrendatario incumplido si no ante un poseedor y una posesión de 24 años ejercida de forma pública, continua e ininterrumpida, la cual constituye un derecho real que debe ser reconocido en favor de mi poderdante, siendo el contrato de arrendamiento inexistente a la fecha, por lo que no es el proceso de restitución de inmueble arrendado el que se debe promover y aplicar al presente caso siendo inaplicable el literal 4 del artículo 384 del C.G.P., en tanto que no se adeudan cánones de arrendamiento.

PRUEBAS

Me permito respetuosamente solicitar se tengan como pruebas documentales de la presente contestación las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Certificado Catastral Metropolitano – Expedido por el Área Metropolitana de Bucaramanga.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito del señor Juez se cite y haga comparecer a su despacho a la parte demandada para que absuelva el interrogatorio de parte personalmente, que verbalmente se le formulará por el suscrito apoderado o que se hará llegar por escrito antes de la audiencia que su despacho se servirá señalar.

TESTIMONIALES

Sírvase fijar fecha y hora para la recepción de los siguientes testimonios, con la finalidad que declaren sobre los hechos que motivan la presente acción:

1. **LUIS MORALES** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.242.934, domiciliado y residente en el municipio de Floridablanca, quien puede ser contactado en la dirección de residencia en la calle 29 No. 5-32 lagos III Floridablanca. TEL: 3176996361, quien conoce al





-
- señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, quien, desde hace varios años, y puede dar fe de la validez de los hechos aquí manifestados.
2. **JOSE JESUS LOZANO PARADA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.242.934, domiciliado y residente en Bucaramanga, quien puede ser contactado en la dirección de su residencia en la calle 59 No. 7W-39 TEL: 6418604-3178763475, quien, desde hace varios años, conoce al señor ALFONSO LOPEZ y puede dar fe de la validez de los hechos aquí manifestados, especialmente del ánimo de señor y dueño del demandante.
 3. **JEFFER YAMID ORTIZ LUNA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.159.795, con dirección de residencia en la carrera 17 No. 35-30 tercer piso, TEL: 6309424 ext. 5742- 3167533795.
 4. **ANA MERCEDES ZAPARAN GARCIA** identificada con la cedula de ciudadanía No. 33.148.830, domiciliado y residente en Bucaramanga, quien puede ser contactado en la dirección de su residencia en la calle 94 No. 47-89 santa Bárbara I casa 85 TEL: 3133845791, quien conoce al demandante desde hace varios años y puede dar fe de la explotación económica que el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES ha ejercido sobre el inmueble en mención desde hace más de 23 años.
 5. **ELIECER ROMERO ALMEIDA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.274.406, domiciliado y residente en Bucaramanga, quien puede ser contactado en la dirección de su residencia Balcones de Provenza torre 16 apto 304 TEL: 3166448355, quien puede validar que el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES, ha ejercido la posesión de forma pública, continua e ininterrumpida por más de 23 años.
 6. **YAMILE VEGA PARRA** identificada con la cedula de ciudadanía No. 63.330.302 domiciliada y residente en Bucaramanga, quien puede ser contactado en la dirección de residencia Balcones de Provenza torre 03 apto 204 TEL: 6418604-3197813995, quien conoce al demandante desde hace varios años y puede dar fe de la tenencia material y explotación económica que el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES ha ejercido sobre el inmueble en mención desde hace más de 23 años.
 7. **JOSUE LAZARO LIZARAZO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.822.929, domiciliado y residente en Bucaramanga, quien puede ser contactado en la dirección de residencia en el bosque sector G-1 torre 1 apto 301B, quien conoce al demandante desde hace varios años, y puede dar fe de la validez de los hechos aquí manifestados, especialmente del ánimo de señor y dueño del demandante.
 8. **CARLOS VICENTE HERNANDEZ FLOREZ** identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.209.008, domiciliado y residente en Bucaramanga,





quien puede ser contactado en la dirección de residencia en Kilometro 4 vía pamplona, barrio Bucaramanga, casa No. 11 TEL: 3165504623, para que en calidad testigo de la no perturbación de la posesión ejercida por el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES, ratifique los hechos aquí expuestos.

9. **JOSE OCTAVIO RIOS PALACIO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 11.797.564, domiciliado y residente en Bucaramanga, quien puede ser contactado en la dirección de residencia en la Calle 37 No. 6ª-12 Bucaramanga, TEL: 3187275567, quien conoce al demandante desde hace varios años y puede dar fe de la tenencia material y explotación económica que el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES ha ejercido sobre el inmueble en mención desde hace más de 23 años.
10. **FERNANDO VEGA PARDO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.811.218, domiciliado y residente en Piedecuesta, quien puede ser contactado en la dirección de residencia en la Terrazas de menzuly casa 136 Piedecuesta, TEL: 3156764783, quien conoce al demandante desde hace varios años y puede dar fe de la tenencia material y explotación económica que el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES ha ejercido sobre el inmueble en mención desde hace más de 23 años.
11. **ROMAN ORTIZ LARA** identificado con la cedula de ciudadanía No. 931.37.26, domiciliado y residente en Piedecuesta, quien puede ser contactado en la dirección de residencia en la calle 3ª No. 18-145 torre 6 apto 124 conjunto residencial Piedecuesta Santander. TEL: 3102956267, quien conoce al demandante desde hace varios años y puede dar fe de la tenencia material y explotación económica que el señor ALFONSO LOPEZ MORANTES ha ejercido sobre el inmueble en mención desde hace más de 23 años.

INSPECCION JUDICIAL

Sírvase decretar y fijar fecha y hora para la práctica de Inspección judicial, con el objeto de determinar la identidad del predio, su extensión, linderos, estado de conservación, manifestaciones ostensibles de su explotación económica adecuada, mejoras, antigüedades, de ellas etc.

EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Sustento la presente excepción en que mi poderdante el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, actualmente no tiene la calidad de arrendatario del bien inmueble, sino que desde hace 24 años es poseedor del mismo, razón por la que la no ostenta la calidad que pretende imponérsele por medio





de la presente acción judicial, para imputarle el incumplimiento de un contrato de arrendamiento que los herederos del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, dejaron a la deriva sin ejercer la subrogación del mismo ni reclamar o perturbar la posesión que ejerció de forma pública y continua mi poderdante desde el fallecimiento del causante.

FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA

Sustento la presente excepción en que los demandados quienes fueron reconocidos como herederos determinados del señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, estuvieron facultados desde el año 1998 para ejercer la subrogación del contrato de arrendamiento suscrito entre el causante y mi poderdante, derechos que abandonaron por 24 años, pretendiendo que la relación contractual se mantenga indemne y en las mismas condiciones de hace 24 años a pesar de existir en cabeza de mi poderdante un derecho real sobre el mencionado bien representado en la posesión material, explotación económica y actos de señor y dueño que se han venido ejecutando por parte del señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, los cuales deben ser reconocidos en el proceso respectivo que no es precisamente una restitución de inmueble arrendado, sino un proceso reivindicatorio de dominio.

COBRO DE LO NO DEBIDO.

Sustento la presente excepción en que según indica la apoderada demandante en los hechos décimo octavo y décimo noveno de la demanda que el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, se encuentra en mora de pagar los cánones de desde el año de 1989 y los intereses correspondientes de estos cánones, por una suma \$ 21.140.336.449, por concepto de capital de los supuestos cánones de arriendo adeudados y la suma de \$ 236.394.577, presentando una liquidación en la que acoge los cánones de arriendo desde 1989, con cifras desproporcionadas que dejan en evidencia que la demandante está incurriendo en la conducta constitutiva del **fraude procesal** desconociendo esta profesional que mi poderdante mientras estuvo como arrendatario cumplió todas y cada una de las obligaciones que contrajo en el contrato de arrendamiento esto es mientras estuvo en vida el señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, y que posterior a su fallecimiento paso a ser poseedor del bien inmueble por 24 años, es decir que al no reconocer la propiedad del inmueble a ninguna otra persona consecuentemente ejerciendo actos de señor y dueño del mismo y no como arrendatario, por lo que no adeuda valor alguno por capital o intereses.

PRESCRIPCION:

Sustento la presente excepción en que los cánones de arrendamiento reclamados por los demandantes, corresponden a cánones supuestamente causados desde el año 1989, es decir correspondiente a 32 años atrás,





tiempo en el que evidentemente ha operado el término de la prescripción.

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Sustento la presente excepción en que el señor Juez no puede proceder a conceder la petición de dar por terminado el contrato de arrendamiento, pues resulta claro que quienes debían, debían ejercer la subrogación de dicho contrato han guardado silencio por 24 años, tiempo en el que mi poderdante dejo de ser arrendatario para pasar a ser poseedor razón por la que dejo de existir el contrato de arrendamiento desde diciembre de 1997, por lo que a la fecha no existe el contrato cuyo incumplimiento reclaman.

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

(Arts. 1794 y 2224 del C.C.). Si los actores reclaman al demandado el cumplimiento de una presunta obligación que emana de un acto inexistente, se hará valer la excepción perentoria de inexistencia. En este caso que nos ocupa, Invoco la anterior teniendo en cuenta que existe una precariedad por falta de objeto, toda vez que no existe obligación vigente o susceptible de ejecución.

TEMERIDAD Y MALA FE.

De conformidad con el artículo 79 del C.G.P.; para el caso que nos ocupa: Se presume que ha existido temeridad o mala fe: Porque es manifiesta la carencia de fundamento legal en las pretensiones de la demanda, en especial en las que hace referencia al no pago de los supuestos cánones de a sabiendas de que se alegan hechos contrarios a la realidad. Porque se aducen hechos inexistentes y la demandante se limita a hacer aseveraciones que no tienen asidero en la realidad, Solicito al despacho tener como probada cualquier otra excepción que surja del trámite del proceso de la referencia de conformidad con lo establecido en el Art. 442-1 del C.G. P. y las que su despacho decrete de oficio.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO DE LA CUANTIA.

Objeto el juramento estimatorio de la cuantía propuesto en la demanda, puesto que en acápite de este libelo no se cumple en lo más minino con las exigencias que sobre el particular regula el artículo 206 del C.G.P., como quiera que la parte demandante se limita a hacer la siguiente manifestación:

*“La cuantía se toma de multiplicar el ultimo canon de arrendamiento por doce tal como lo demanda la norma, por lo cual la cuantía es de \$691.453.707 X12: **OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES, CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MCTE (\$8.207.444.484,00).**”*

Sin más especificaciones al respecto, lo cual de por si resulta confuso en pues no identifica cual es el último canon de arrendamiento, que evidentemente





no corresponderá a la suma de **\$691.453.707**, ni la norma que aplica, sumado a lo que indica la misma apoderada en los hechos décimo octavo y décimo noveno de la demanda donde hace una liquidación de los supuestos cánones de arrendamiento que a su parecer adeuda el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, a sus representados, liquidaciones que daban como resultado la suma de \$ 21.140.336.449, por concepto de capital de los supuestos cánones de arriendo adeudados y la suma de \$ 236.394.577, por concepto de intereses de estos, la apoderada no realizó el menor análisis del por qué ese valor de la cuantía y no otro, siendo una clara evidencia de que de la falta de razonamiento y motivación de la estimación de la cuantía, lo que además vulnera el derecho de mi poderdante pues no le permite el adecuado ejercicio de su defensa, teniendo en cuenta que dichos cánones pendientes no existen ya que mi poderdante no es arrendatario del bien si no que ostenta la calidad de poseedor, derecho que debe ser reconocido dentro del presente proceso.

NOTIFICACIONES

ALFONSO LOPEZ MORANTES, En la calle 30 No. 15-40 del municipio de Bucaramanga, Santander. email: ferrecampana@hotmail.com., Teléfono 310 2730664,

EL SUSCRITO APODERADO En el Centro Internacional de negocios, la Triada Torre Sur, Calle 35 No. 19-41, oficina 1202 de la ciudad de Bucaramanga, celular 312 318 7881. Email abogadosparra@hotmail.com

Cordialmente,



DANIEL GUILLERMO PARRA GALVIS
C.C. No.13.723.643 de Bucaramanga
T.P. No.129.852 del C.S. de la J.

