

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

RAD: 68001310300420200015000

REF: PROCESO RESTITUCIÓN DE TENENCIA DE INMUEBLE

DEMANDANTE: LUIS ARMANDO LESMES JIMENEZ

DEMANDADO: ALFONSO LOPEZ MORANTES

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN

FABIOLA ROJAS VALENZUELA, abogada en ejercicio, identificada como aparece al final al pie de mi firma, con tarjeta profesional No. 314746 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito solicito que se REPONGA el AUTO del 03 de marzo del 2022, O SE REVOQUE EN SEGUNDA INSTANCIA, con base en las siguientes consideraciones, las cuales ya habían sido determinadas en la contestación de las excepciones, sin embargo no han sido tenidas en cuenta, conforme a la petición.

Los testimonios que pretenden se pruebe la posesión de la parte demandada no son pertinentes pues cuanto estos pretenden ser allegados a la demanda con el fin de probar la posesión sobre el inmueble, y resulta que dicha posesión no fue alegada como excepción de prescripción adquisitiva del bien inmueble, por lo cual no son pertinentes, conducentes, ni útiles para el proceso. Incluso, la prescripción que fue alegada es la relacionada con los cánones del contrato de arrendamiento, y recuerdo que es muy claro el código general del proceso, cuando indica que la prescripción no puede decretarse como excepción de oficio por el Juez (art. 282).

El demandado acepta todos los hechos del primero al tercero, excepto lo referente a la afirmación sobre la existencia del contrato de arrendamiento, pues según lo que dice el demandado mis mandantes no están por activa legitimados en la causa y para la demanda, ya que según el demandado el contrato no está indemne. Pero el demandado no tiene en cuenta que la muerte del arrendador no es una causa para terminar el contrato de arrendamiento, esto lo ha sostenido la Corte Constitucional, de hecho, este contrato junto con sus derechos y obligaciones se trasmite por herencia a los herederos, situación que está probada y confesa dentro de esta demanda.

Cito:

"En un fallo publicado recientemente, la Corte Constitucional aseveró que la muerte del arrendador no extingue el arrendamiento, por tanto, el contrato sigue vigente y el arrendatario continúa gozando del bien inmueble, lo cual le exige pagar los cánones pactados.

Al respecto, señaló que ni el Código Civil ni la Ley 820 del 2003 contemplan tal circunstancia como causal de terminación del contrato.

De ese modo, el fallecimiento del arrendador ni la transmisión de la propiedad raíz por vía sucesoral generan serias dudas sobre la existencia del arrendamiento.

Por lo tanto, es diferente que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho".

<https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/muerte-del-arrendador-no-es-causal-de-terminacion-del-arrendamiento>

Cito igualmente de la página ibídem lo que dijo la Corte acerca del procedimiento para que sea oída la parte demandada:

"Por ello, si el actor pretende tachar de falso el documento o plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio debió pagar los cánones adeudados para ser oído en juicio. (Corte Constitucional, Sentencia T-427, jul. 2/14. M. P. Andrés Mutis)."

En este punto la conclusión es simple, la legitimidad en la causa está en cabeza de los hijos del fallecido, por lo cual el alegato de la parte demandada no es válido lógicamente hablando, porque obtiene una conclusión de un silogismo legal donde la premisa mayor del silogismo no existe, esto es que el contrato de arrendamiento se acaba con la muerte del arrendador, además tampoco es sólida porque está basada en una proposición mentirosa, legalmente hablando.

El demandado basa el desconocimiento del contrato al decir que los derechos no se transmitieron ni se subrogaron a los herederos del arrendador, lo cual es jurídicamente inadmisibles, porque la regla jurisprudencial indica según la Sentencia T-427, jul. 2/14. Magistrado Ponente ANDRÉS MUTIS, que se aplica a todo tipo de contrato de arrendamiento. Los derechos del contrato de arrendamiento se transmiten así como sus obligaciones. Además, la posesión se demuestra con actos como los que describe el Código Civil en el artículo 981: "Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da

derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión". Y curiosamente la parte demandada está huérfana de pruebas frente a las mejoras que dice haber hecho sobre los bienes de los que se pide restitución por incumplimiento de contrato, igual indica que dichas mejoras son realizadas desde hace veinte años y curiosamente no hay pruebas de dichas mejoras, tampoco hay en curso demanda que pruebe dicha posesión y mucho menos el desconocimiento de la misma, y vuelve el demandado a decir que su posesión se ejerció ante el desconocimiento de la contraparte de la propiedad del arrendatario, pero en el indicio indoprocesal ni siquiera interpuso la excepción de prescripción extintiva de dominio dentro de este proceso. Por lo cual no es dable jurídicamente hacerle caso a dicho argumento jurídico.

Por otro lado, no hay prueba de la posesión que el demandado indica tener, ya que brilla por su ausencia el momento procesal en el cual el demandado comunica la supuesta terminación del contrato de arrendamiento a los herederos del inmueble, tampoco al arrendatario antes de su muerte, y usted sabe señor juez que las cosas en derecho se deshacen como se hacen y además, el contrato de arrendamiento no se termina con la muerte del arrendatario como ya se probó. Y si usted observa señor juez, si bien se dice que el contrato se termina con el cumplimiento del plazo fijado, también se indica que existe para beneficio del arrendatario el artículo 518 del Código de Comercio, según el cual, el arrendatario tiene derecho a hacer uso de la respectiva prórroga, la cual continuaba si el arrendatario no comunicaba la entrega o no restituía, lo que da a entender que para que se pudiera dar la mutación de arrendatario a poseedor, era preciso que se comunicara a los herederos del arrendador, de hecho, la cláusula adicional número 14, indica muy claramente que la acreedora solidaria se compromete hasta el momento de la entrega del bien, y resulta que esta entrega no fue anunciada no a los arrendadores, ni el inicial ni los subrogados, lo cual muestra que el contrato como tal no se ha dado por terminado, por falta de una de las condiciones para que finalizara, que era la entrega material del mismo por parte del demandado. Tal y como se colige del contrato.

Es más, obsérvese que el artículo 520 del Código de Comercio implica que se debe aplicar el desahucio por parte del arrendatario para que dicho contrato se termine, y siempre y cuando se den las causales del artículo 518, o que el arrendatario lo de por terminado, situaciones que no se dieron para este caso, ya que la prueba no fue allegada por la contraparte, es decir, el demandado, que es el interesado en desvirtuar la inexistencia y el perecimiento del contrato.

En el hecho décimo sexto la parte demandada pretende hacer caer al juez en engaño, por cuanto dice que el hecho indica que nosotros decimos que el desconoció el contrato de arrendamiento, cuando en el hecho nunca

propusimos esa afirmación, por lo cual no es cierto que demos por hecho el desconocimiento del contrato ni la posesión alegada.

La Corte Constitucional el contrato de arrendamiento no se termina con la muerte del arrendador. Y más cuando es un contrato de tracto sucesivo, donde las obligaciones mes a mes se renuevan. Por otra parte, es absurdo que indique que el contrato es inexistente, por cuanto la inexistencia se predica de aquellos contratos que no cumplen las cláusulas mínimas para que nazcan a la vida jurídica. De hecho, la contraparte reconoció que nació a la vida jurídica el contrato, y tampoco muestra que este contrato hubiese tenido algún tipo de ineficacia por resolución del mismo o porque las partes se hayan puesto de acuerdo en resolverlo. Señor Juez el artículo 1602 dice que el contrato es ley para las partes y sólo se puede dar por terminado por cuestiones legales, por decisión de juez y por mutuo acuerdo; y ninguna de estas situaciones se ha dado, y mucho menos la inexistencia o la nulidad del contrato.

Ahora bien, es sabido que las normas que van de los artículo 518 a 520 del Código de Comercio son imperativas y no admiten pacto en contrario, los cuales se tendrán por no escritos o inexistentes, y establecen los derechos de renovación que tienen los arrendatarios sobre los locales comerciales y los establecimientos de comercio, y en estos derechos existe el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento para garantizar el goce por parte del arrendatario y el desahucio para hipótesis especiales, que evitan el capricho del arrendador¹, tal es así, que en otros eventos diferentes (excepto el incumplimiento) quien tiene el derecho a no continuar el arrendamiento al término del plazo fijado por el contrato es el arrendatario, no el arrendador, y de tal proceder de terminación por parte del arrendatario no existe, no tiene prueba, así mismo sucede con la terminación por parte del arrendador, anterior a la petición dentro de esta demanda.

Es así que el arrendatario por supuesto que ha incumplido el contrato, tanto así que dicho contrato no ha sido terminado ni por mutuo acuerdo ni tampoco por decisión legal o judicial, por tanto, es claro que el contrato existe y debe darse por terminado por culpa de la parte demandada y además debe restituirse el inmueble. Por lo cual, no es dable indicar que el arrendatario está indicando que el contrato no existe, porque no allega siquiera prueba sumaria de este hecho.

No es sino mirar que el contrato no ha fenecido, no hay razones para decir que está resuelto, al contrario, el contrato se encuentra vivo, y de hecho dentro de las excepciones no se encuentra ninguna causal probada para afirmar que este contrato está terminado.

¹ Corte Suprema de Justicia. Contrato de arrendamiento de local comercial: incumplimiento del arrendador en garantizar el goce pleno de lo arrendado- Sala de Casación Civil -SC2500-2021

EN CUANTO A LA CONTESTACIÓN DE LAS PRETENSIONES.

Solicito que las pretensiones de la demanda se fallen a favor de mi mandante, ya que están probadas tanto la causa del contrato, su existencia, su objeto, el incumplimiento por parte del contrato por parte de la contraparte, además, la presunta posesión que alega la parte demandada y que no ha probado, tampoco es una causal de terminación de contrato de arrendamiento. Además, la parte demandada no requirió al arrendador ni a ninguno de sus sucesores para que se terminara el contrato de arrendamiento, así que este se prolongó de manera indefinida hasta la fecha, tal es así que la contraparte confiesa y acepta que ninguno de los contratantes requirió la terminación unilateral del contrato, no se llegó a ningún acuerdo para terminarlo y tampoco fue resuelto judicialmente, así, que no puede decir la parte demandada decir que el contrato se terminó y en este momento es inexistente, ya que no se dieron las causales para darlo por terminado. Nació a la vida jurídica, no es nulo, no es inoponible a la parte demandada, pues no se dan las causales de inoponibilidad, tampoco se han dado las causas de resolución del contrato por mutuo disenso ni expreso ni tácito, la parte demandada nunca notificó la terminación del contrato ni lo hizo la parte demandante, se prorrogó el contrato de manera indefinida en el tiempo, no se resolvió ni hay prueba de ello, ni judicial ni extrajudicialmente, por tanto es absurdo que pretenda la contraparte indicar que es poseedor y que el contrato se terminó y dejó de tener efectos jurídicos cuando nunca se dieron las causales para ello. Es más, la contraparte reconoce el hecho sexto, cuando dice que el contrato se prorrogó y que ninguno ejerció frente al otro la disposición jurídica que tenía en sus manos para terminar el contrato. Con esta argumentación considero que contesto todas las objeciones a las pretensiones, quiera quela materialidad de las mismas es igual.

Es así que la demandada no allega prueba de una sola de las excepciones que predica, y tampoco interpone la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, o que por el paso del tiempo hubieran prescrito las obligaciones del contrato, la cuales valga decir, son de tracto sucesivo.

Ya que en cuanto a la FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA como ya se demostró jurídicamente con el fallo de la Corte Constitucional, el contrato de arrendamiento no es intuitu personae no se termina con la muerte del arrendador ni el arrendatario, al contrario, sus derechos y obligaciones se transmiten a los herederos, aquí se ha recibido poder de ellos a través de otros mandatarios, por lo cual no es posible decir que los herederos no tienen legitimidad en la causa por activa o que la contraparte no está legitimado en la causa por activa dentro de este proceso, además ni el arrendador ni el arrendatario manifestaron su deseo de dar por terminado el contrato de arrendamiento y de no renovarlo sucesivamente como se indica en el contrato, de hecho este hecho que es el sexto, lo

aceptó de manera expresa y sin condición la parte demandada. Lo que es contradictorio al indicar que no existe el contrato de arrendamiento o que mutó la condición de arrendador a poseedor.

En cuanto al O COBRO DE LO NO DEBIDO tampoco puede darse ya que la liquidación de los cánones se dieron de acuerdo a lo pactado por las partes en el transcurso del tiempo en el cual se dejaron de pagar los cánones, si la contraparte quiere objetar los pagos debe demostrar primero que el contrato se terminó de manera unilateral por parte de alguno de los dos, indicando que las prórrogas no existieron, que comunicó la parte demandada al arrendador que el contrato se había terminado, dos que lo hizo el arrendador al arrendatario o que se terminó por mutuo acuerdo, o que un juez decidió dar por terminado el contrato, cosa que no está probada, por lo cual no pudo mutar su condición de arrendatario a poseedor, segundo, si le parece una cifra desproporcionada debe rehacer y objetar la liquidación, con los intereses pactados ambas partes dentro del contrato, del cual la parte demandada dispuso sus intereses dentro del negocio jurídico o mejor expresó su autonomía y sabe claramente cuáles son las características del contrato y sabe lo que debía hacer para que el mismo contrato se terminara. Por lo cual no puede ahora venir a desconocer las cláusulas del contrato y a justificar su incumplimiento, pues como ya se dijo, el contrato es ley para las partes.

En cuanto a la prescripción no se cobran los cánones de hace treinta y dos años solamente, se cobran los cánones causados hasta el día de hoy, ya que el contrato continúa vigente. Por otra parte, esta no es una excepción ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento sino de pronto ante un posible proceso ejecutivo, lo que no se está discutiendo en este momento, pues lo que se pide no es el pago de lo adeudado, sino la terminación por incumplimiento del contrato. Tampoco alegó la prescripción del contrato o alegó que el arrendatario hubiera adquirido por posesión el inmueble.

Además frente a la INEXISTENCIA DEL CONTRATO Y DE LA OBLIGACIÓN: Los artículos que cita el demandado no corresponden a lo que solicita.

“Artículo 1794. Donaciones remuneratorias a los cónyuges.

Las donaciones remuneratorias, hechas a uno de lo cónyuges, o a ambos, por servicios que no daban acción contra la persona servida, no aumentan el haber social; pero las que se hicieren por servicios que hubieran dado acción contra dicha persona, aumentan el haber social, hasta concurrencia de lo que hubiera habido acción a pedir por ellos y no más; salvo que dichos servicios se hayan prestado antes de la sociedad, pues en tal caso no se adjudicarán a la sociedad dichas donaciones en parte alguna”.

La segunda norma citada se refiere al contrato de renta vitalicia que nada tiene que ver con el contrato de arrendamiento que aquí se discute, así mismo tampoco se habla del fenómeno de la inexistencia sino de la imposibilidad de rescisión, cosa que aquí no se discute.

"Artículo 2291. Libertad en el establecimiento de la pensión

Es libre a los contratantes establecer la pensión que quieran, a título de renta vitalicia. La ley no determina proporción alguna entre la renta y el precio".

Se equivoca el abogado de la parte demandante al querer comparar los contratos de arrendamiento y el de renta vitalicia y queriendo que se comparen analógicamente, además el demandado cree que el contrato es inexistente, pero no hay demostración que se haya terminado de mutuo acuerdo o unilateralmente por alguna de las partes, o que algún juez haya decidido terminarlo. Tampoco está rescindido, no está resuelto, no es inoponible, nació a la vida jurídica cumpliendo todos los requisitos, no es nulo ni absoluta ni relativamente, entonces no se entiende de dónde se predica la inexistencia de las obligaciones ni del negocio jurídico, y si no está probado no puede aplicarse la regla jurisprudencial de la sentencia T – 118 de 2012, en este caso no puede indicarse que existan serias dudas sobre la no existencia del contrato, ya que este fue allegado y aceptado por la parte contraria en la contestación de la demanda, además tampoco allegó prueba que este hubiera sido terminado por la parte demandada o de mutuo acuerdo, conforme a los artículos 518 y subsiguientes del Código de Comercio, tampoco está la alegación de la excepción por parte de la demandada, de terminación del contrato de arrendamiento por ser el inmueble adquirido por la demandada por la posesión y el transcurso del tiempo.

Además, la regla que se pretende aplicar no es válida para este caso, ya que la regla jurisprudencial que indica el juez, nace porque la demanda se inició con pruebas que eran verbales y dentro del proceso que relata la jurisprudencia Sentencia T-118/12 no se presenta contrato escrito y aceptado por la contraparte, sino que las pruebas eran verbales, y ahora, es claro que dentro de este contrato, que el mismo existe y no hay dudas sobre el documento, ya que es aceptado por la contraparte y nunca fue tachado por la misma, además de esto, no hay prueba de que se cumplieran ninguna de las causales para terminación del mismo durante el periodo desde que se suscribió hasta el día de hoy. Por lo cual, se debe exigir a la contraparte el pago de los cánones para ser oído. Aquí, si hay certeza real del contrato de arrendamiento, quiera que fue adjuntado con la demanda y ni siquiera el documento tuvo tacha.

Es de observar que la LA TEMERIDAD Y LA MALA FE deben probarse, cosa que no hizo la demandada, los hechos no son contrarios a la realidad, de hecho, el demandado aceptó la mayoría y aceptó que el contrato se renovó en el hecho sexto. No probó tampoco que el contrato se hubiera

terminado ni por mutuo acuerdo o por decisión unilateral de alguna de las partes. El demandado no objetó la existencia y la firma del acuerdo de voluntades, las calidades no son inexistentes, pues acepta el demandado que con la muerte no se termina el contrato de arrendamiento, es tan así que la Corte Constitucional en jurisprudencia ya citada indica que las obligaciones del contrato de arrendamiento continúan en la cabeza de sus herederos, y ni a los herederos ni al arrendador se les notificó por parte de la parte demandada que el contrato se terminaba o no se renovaba, por eso no es posible jurídicamente que venga a alegar que cambió su posición de arrendador a poseedor. La contraparte debe probar el propósito ilegal o doloso de la demanda, la práctica de pruebas no se ha obstruido, las citas inexactas las ha transcrito la parte demandada, no la parte demandada, así que, si se habla de temeridad o mala fe, esta se da por culpa de la parte pasiva de la litis, y como he probado, las citas del Código Civil ni siquiera tienen que ver con los fundamentos jurídicos de la parte demandada.

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Está mal hecha, pues se limita a decir que está mal hecho, pero no indica cuáles son los errores en el cálculo de la misma, no refuta el valor del último canon, no indica cuáles son las razones por las cuales la suma está mal hecha, cuando de manera muy clara y soportado en las fórmula de Excel y demostrado por una tabla con todos sus valores, indicando al final del hecho décimo octavo el mes, el año, el interés, el canon a cada mes, y el acumulado de acuerdo a lo pactado en los aumentos en el contrato de arrendamiento y de acuerdo a los hechos. No obstante, y aún teniendo en cuenta que se va a interponer el recurso, allego las fórmulas de Excel y el trabajo de liquidación de los cánones de arrendamiento para determinar la cuantía, y aún así, teniendo en cuenta que no se están cobrando sumas dinerarias, sino que se está solicitando la terminación del contrato por falta de pago. Anexo si se quiere el nombre del ingeniero que realizó la cuenta y su dirección.

En consecuencia solicito, se reponga el auto o se eleve a decisión de autoridad funcional superior en recurso de apelación, con el fin que se revoque y en consecuencia se obligue a la parte demandada a pagar los cánones de arrendamiento con el fin de poder ser oído.

Del señor Juez,
Atentamente,

FABIOLA ROJAS VALENZUELA.

C.C. 63.442.748 Piedecuesta

T.P. 314746 C. S. d. J.

Calle 57 No. 44-28
Terrazas - Bucaramanga
(7) 6575562
+57 312.4498136

rojasvalenzuelafabiola@gmail.com

