

recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de Febrero 02 de 2023,

Daniel Villamizar <juridica.villamizar508@gmail.com>

Mar 7/02/2023 9:14 PM

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j22cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E.

S.

D.

REF: ABREVIADO

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DE: DANIEL VILLAMIZAR BASTO

(ARRENDADOR)

**CONTRA: CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO Y
ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS (ARRENDATARIOS)**

RAD N°68001400302220220002500



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

Señor
JUEZ VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
E. S. D.

REF: ABREVIADO
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DE: DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)
CONTRA: CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA
RUIZ NIÑO Y ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS
(ARRENDATARIOS)
RAD N°68001400302220220002500

De la manera mas atenta y con el debido respeto me permito comunicar a usted, que interpongo el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de Febrero 02 de 2023, notificado mediante estado electrónico el 03 de Febrero de 2023, que inaplica la regla contenida en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, y corre traslado de las excepciones de mérito, presentadas por los demandados – arrendatarios, de conformidad con el artículo 370 del C.G.P, basado en las siguientes razones

“(…)

Vista el memorial visible en el archivo 12 del cuaderno principal del expediente electrónico se evidencia que la parte demandada ha manifestado de forma categórica que desconoce la existencia de arrendamiento aquí debatido, por consiguiente no es dable aplicar en este caso la regla contenida en el numeral 4º del artículo 384 del CGP, pues así lo ha entendido la jurisprudencia que en torno al tema ha pontificado que:

“(…) a tono con el precedente constitucional, ha avalado la inaplicación de dicha carga procesal señalando que: ‘no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los presupuestos normativos no se cumplan, y esto se da, ‘cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia’ (CSJ, Sala civil, sentencia del 14 de abril de 2010, exp. 2010-00124-01).

En este orden de ideas, si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ‘para evitar que su imposición sea desproporcionada, se quebrante inopinadamente su derecho de defensa y se le impida injustamente el acceso a la administración de justicia (CSJ STC14183-2019)(…)” (STC2211-2021).

Así las cosas, teniendo en cuenta que la demanda se contestó oportunamente, pues fueron 20 los días que se le otorgaron para su traslado, que contabilizados a partir de la notificación practicada el 23 de junio de 2022 por la senda del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 (Archivo 11 del expediente electrónico) arrojaría que el término fenecería el 28 de julio siguiente y la contestación se presentó el día 25 de ese mismo mes y año, por ende, por secretaría otórguese el traslado de que trata el artículo 370 para que la parte demandante se pronuncie en torno a las excepciones de mérito y pida las pruebas que considere respecto de los hechos en que se fundan.

(…)”

1). **Lo anterior no es cierto**, Al respecto la sentencia **T-427 de 2014 (julio 02 de 2014)**, de la Corte Constitucional, Magistrado Ponente. Dr. Andrés Mutis Vanegas, dice:

“(…)

Por ello, si el actor quería tachar de falso el documento o plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio, debió cumplir con la carga constitucional y legalmente válida consagrada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, es decir, debió pagar los cánones adeudados para ser oído en juicio.

...

5.4.4. Recapitulando todo lo expuesto hasta ahora, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

i) La inaplicación de la limitante al derecho de defensa de los demandados en procesos de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, solo es posible, según esta Corte, cuando se presenten **serias dudas** sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

ii) En el presente caso, está plenamente probada la relación contractual de arrendamiento del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 50C-393767, existente entre el aquí accionante y la difunta Matilde Rubio Rubio.

(...)”

2).En el presente proceso esta totalmente probada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre **DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)** y **CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO Y ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS (ARRENDATARIOS)**, el cual fue aportado al presente proceso, inclusive autenticado ante notario publico, por lo cual está plenamente probada la relación contractual de arrendamiento del inmueble ubicado en la anillo balcón del tejero N°36-303 – CONJUNTO MIRADOR DEL CACIQUE DE BUCARAMANGA -- CASA N° 78.

Por lo cual, no existe ninguna duda de la existencia del contrato de arrendamiento, como lo ordena la corte constitucional en la presente sentencia de tutela **y no fue tachado de falso**, y para plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio “...**debió cumplir con la carga constitucional y legalmente válida consagrada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, es decir, debió pagar los cánones adeudados para ser oído en juicio.**”, **hoy** numeral 4 del artículo 384 del CGP, como lo ordena la Corte Constitucional.

3).En base a lo anterior el juez no puede oír a los demandados arrendatarios hasta que no den cumplimiento a lo ordenado. En el numeral 4 del artículo 384 del CGP, que dice:

“(…)

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

...

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

(...)"

Al respecto la demanda se basa no solo en cánones adeudados, por la no entrega material del inmueble, junto con las llaves del inmueble, por parte de los arrendatarios al arrendador, sino también por el no pago **de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato,** por lo cual el arrendatario **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.**

De la manera como se probó en los documentos aportados con la demanda sobre el no pago de cuotas de administración, luz, agua y gas, expedido por las autoridades competentes y con base en las cuales se dictó el auto admisorio de la demanda.

NOTA: La no entrega efectiva del inmueble arrendado junto con las llaves del inmueble, está probado con los documentos aportados con la presentación de la demanda, incluido el audio de la audiencia del 28 de Julio de 2021, (en el numeral 5 de las peticiones de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, donde los arrendatarios en especial la Sra **MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO**, declara ante la juez, **que no han hecho la entrega efectiva y material del inmueble arrendado junto con las llaves del inmueble,** celebrada en el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Bucaramanga, radicado N°68001-40-03-026-2019-00585-00, dentro del proceso ejecutivo de **DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)** contra **CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO Y ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS (ARRENDATARIOS)**, tal como se relacionó en la sentencia de tutela, del Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, del 14 de Septiembre de 2021, aportada con la contestación de la presente demanda de restitución de bien inmueble arrendado, **por parte del apoderado de los arrendatarios demandados** en el presente proceso.

4). Al respecto en la acción de tutela presentada ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, se relacionaron los interrogatorios de parte, presentados en el proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Bucaramanga, radicado N°68001-40-03-026-2019-00585-00, de **DANIEL VILLAMIZAR BASTO (ARRENDADOR)** contra **CARLOS BOHORQUEZ VARGAS, MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO Y ANDREA FERNANDA SANCHEZ SANTOS (ARRENDATARIOS)**, de la siguiente manera:

“(...)"

TIEMPO PARTE N°2: 1:33: 51 (INICIA INTERROGATORIO DE LA DEMANDADA MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO)

JUEZ: ANGELICA PARADA: (TIEMPO : 1:38:25) Doctora dígame por favor hasta que fecha estuvo o está vigente si aún sigue el contrato de arrendamiento base del presente proceso

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO: .(TIEMPO 1:38:28) Su señoría considero este contrato ya no tiene vigencia ya no esta vigente, este contrato ya cumplió su cometido en el sentido de que ya se logro tanto en un momento como con la demanda , considero hasta mayo de 2019,eso quedo ya saldado hasta esa fecha todo fue como dice conciliado no pero con ocasión a la demanda y la terminación de la misma considero hasta hay llego

JUEZ: ANGELICA PARADA: (TIEMPO :1:39:02) De acuerdo con esa manifestación dígame si usted además de este proceso ejecutivo y el anterior proceso ejecutivo por cánones de arrendamiento ustedes demandados y arrendatarios iniciaron algún tramite judicial o administrativo para la entrega de ese inmueble

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO:(TIEMPO: 1:39:20) Su señoría atendiendo precisamente el principio de la buena fe , que la buena fe se presume pues todo el tiempo se confió de que no se iba no íbamos a tener una demanda como en la que estamos que preocupa la atención de esta sala , no no hay proceso , no se instaura ningún proceso simplemente acudiendo a la buena fe acá del doctor Daniel a que se recibiera...

....

JUEZ: ANGELICA PARADA: (TIEMPO 1:43:13) De acuerdo con eso posterior o en cualquier momento se firmo algo o un acta de entrega de ese inmueble .

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO: (TIEMPO 1:43:20) no su señoría, acá no hubo entrega como tal precisamente no no no lo fue no fue posible...

JUEZ: ANGELICA PARADA : (TIEMPO 1:44:33) Sin juicios nuevamente le digo doctora de acuerdo con la manifestación que usted hace cuando fue la entrega del inmueble o en qué momento ustedes hacen entonces esa entrega de ese inmueble.

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO: (TIEMPO : 1 : 44:50) Doctora haber , exactamente como tal con el doctor se hablo , primero pues quiero informarle a la doctora la decisión que tomamos de no seguir porque la casa contaba con humedades eee aaa se inundaba no es como el doctor dice que tenia la mansión de pronto y se le daño no la casa de entrada el no quiso hacer reparación inclusive la cocina tuvimos que comprarla para poder tener una mejor cocina el le consta que inclusive no tenia cocina, entonces no nos sentimos bien nos deslumbramos porque afuera hay una piscina por los niños por todo, pero la casa como tal no es aceptable asi como la mega casa del barrio , lo siguiente es que nosotros decidimos fue cuando se le advirtió prácticamente que íbamos aaaa sin ir prácticamente manifestamos sin algo escrito como la doctora me pregunta . el doctor no me deja mentir que en algún momento bueno los canones se pagaron extemporáneos pero igual el cobraba todo asi fuera 5 dias de mas cobraba con intereses el lo cobraba bueno ya esos meses que fueron los que pasaron que porque mientras el se arreglaba se resanaba se hacia el aseo se entregaba el no me contestaba por el con todas esas evasivas .. cada vez me salia algo entonces que paso hay la la prácticamente el doctor en un momento no se si de pronto de soberbia o de simplemente por el hecho de que le entregáramos la casa me envió un mensaje via whatsapp que como le digo uno no piensa que las personas actúen de esa manera y yo tampoco y el celular se me daño y se me fue , pero bueno el me mando un mensaje donde me dio una fecha y me acuerdo tanto que era el 15 se vencería el contrato pero el me hablo de una fecha parecida a septiembre pero doctora no cuento con ello , el sabe que me la envio y me dijo entrégue me la casa en tal fecha y pues ese , entonces quedamos (la juez la interrumpe)

NOTA: NO CONTESTO LA PREGUNTA QUE LE DIJO LA JUEZ, LA EVADIÓ COMPLETAMENTE

JUEZ: ANGELICA PARADA (tiempo 1:46:59) de que año?

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (tiempo 1: 47:02) del 2018 eee maso menos digamos finales de septiembre la fecha era para algo así, doctora no recuerdo bien , perdóneme, pero el hecho es que en un momento también quedamos de que entregara los recibos , el doctor le consta que me pidió recibos y yo lleve recibos y las llaves las deje , las llaves el doctor dice que no las tiene , la secretaria también pero igual que como todas las cosas yo las deje los recibos los recogieron **pero las llaves no se supo que paso , el celador me dijo no yo nunca recibí llaves** aquí somos varios creo que era un señor Alirio **no me acuerdo doctora pero lo mismo paso así....**

DOCTOR DANIEL VILLAMIZAR BASTO: TIEMPO 1:52: 47: diga las razones por la cual no ha iniciado proceso judicial administrativo de entrega del inmueble arrendado al arrendador, que concluye con la entrega formal y efectiva de inmueble arrendado con el acta respectiva de entrega firmada por el arrendador y los arrendatarios.

JUEZ: ANGELICA PARADA (tiempo1:54:22) con esa manifestación el despacho la acepta y se le solicita por favor conteste la pregunta

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (tiempo 1: 54:27). Bueno pues la razón-o motivo que le doctor me pregunta porque no lo he indicado , precisamente doctora como dije al inicio de esta declaración , **ateniendo el principio de la buena fe que se presume nunca me imagine que llegáramos a esto** siempre lo busque siempre quise conciliar que yo lo necesitaba , obvio esporádico a tiempo o desatiempo pero todo se le cancelaba , entonces no se pensó , cuando ya llego el momento que le digo al doctor tengo la plata tengo los recibos me fui para emb , entregue todo , noo pero que yo tengo que llevar un perito, doctor la casa esta pintada .

NOTA: NO CONTESTO LA PREGUNTA QUE LA JUEZ LE ORDENO CONTESTAR, LA EVADIÓ COMPLETAMENTE

JUEZ: ANGELICA PARADA (TIEMPO1:56 :24) Las valoraciones ya por aparte , solo su respuesta.

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (TIEMPO 1: 56:28). Listo doctora , entonces **si por eso es que no hay nada escrito, cuando se termino la demanda otra también,** doctora no me imagine que el siguiera con esto ni que pudiera hacer algo cuando ya se ha cancelado hasta el último peso un demanda una terminación y que hasta hay habia llegado y se le envio un memorial donde se dice no seguimos para cualquier cosa , yo hogue inclusive de forma ingenua cuando fui y rapidito para que pasara estoy y fui y pague y termine ese proceso porque yo fui la que fui y consigne en el banco , lo que llevaba siempre a el entonces fui y lo consigne en el Banco Agrario por eso se termino ese primer proceso

NOTA: NO CONTESTO LA PREGUNTA QUE LE DIJO LA JUEZ, LE ORDENO CONTESTAR, LA EVADIÓ COMPLETAMENTE

DOCTOR DANIEL VILLAMIZAR BASTO: (TIEMPO 1:57:18): Dígle al despacho las razones por las cuales usted teniendo conocimiento que terminado el proceso ejecutivo adelantado en el juzgado 14 civil municipal de Bucaramanga , rad n°2018-825 que se adelanto para el cobro de los cánones de arrendamiento , en este proceso el arrendador o sea el suscrito solicito el desglose del contrato de arrendamiento para seguir cobrando los cánones de arrendamiento que se siguieran causando igualmente los servicios públicos la cuotas de administración y la indemnización a la que hubiera lugar y además pidió al secretario del despacho juzgado 14 civil municipal de Bucaramanga, que dejara la constancia , que los cánones de arrendamiento quedaban cancelados solamente mayo de 2019, que nos puede decir al respecto.

JUEZ: ANGELICA PARADA (TIEMPO1:58:41) La pregunta de el , es porque usted no hizo manifestación dentro del proceso 2018-825 que se adelanto en el juzgado 14 civil municipal de Bucaramanga, donde se cancelaron cánones de arrendamiento hasta mayo de 2019, **porque no hizo usted manifestación de desglose del contrato de arrendamiento.**

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (TIEMPO 1: 59:08) Doctora a que ya atendiendo que ya cuando lo que tiene no es otra demanda y una notificación lo que se acudió fue a conciliar y a contestar en su momento si a pretender que esto no siga que unas excepciones , y su señoría nos tenga en cuenta de manera encarecida todas las pruebas y ante la demostración que no puede ser esto tan injusto , entonces doctora no vi sino la contestación...

JUEZ: ANGELICA PARADA (TIEMPO1:59:43) No la pregunta es frente al desglose de este mismo contrato ante el juzgado 14 civil municipal de Bucaramanga , no ante este juzgado.... , **porque ustedes no hicieron manifestación , esa es la pregunta de el .**

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (TIEMPO 2:00:06) **De pronto esa parte del procedimiento no la conocemos , para guardarla y alegarla como recuerdo** no no pensé en que fuera a pasar algo así.

JUEZ: ANGELICA PARADA (TIEMPO 2:00:20) Doctor Villamizar

DOCTOR DANIEL VILLAMIZAR BASTO: (TIEMPO 2:00:20) Usted dice que entrego las llaves del inmueble arrendado el 11 de Enero de 2019 a mi secretaria que nos puede decir al respecto y que pruebas tiene de ello?

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (TIEMPO 2:00:31) **pues doctor exactamente que yo se las allá entregado a la secretaria no, no** se el doctor me dijo lléveme deje allá los recibos lo que sea, lo cierto es que el portero tampoco me dejo pasar yo los deje , **las llaves no aparecieron usted dice que no la recibió , que no la recibio la secretaria igual no aparecieron las llaves entonces** , doctor yo no se si su secretaria salga a vacaciones , no se porque el doctor me citaba para que fuera o dejara , si no iba haber nadie.....

DOCTOR DANIEL VILLAMIZAR BASTO: (TIEMPO 2:01:41) Doctora no ha contestado porque dice en la contestación de la demanda y en el documento que enviaron por correo que nunca recibí yo, que ella había entregado las llaves a mi secretaria, **el 11 de Enero de 2019, no ha contestado esa parte.**

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (tiempo 2:02:01) Doctor las llaves se dejaron en portería de donde trabaja y que era para ser entregadas directa a su secretaria, así como recibieron los , doctor usted me pidió que dejara los recibos y que los recogiera , nunca ni usted ni ella pero los recibos si los llevaron, o sea eran para ustedes , pero ya se perdieron.

Doctor yo entiendo que hice mal que de pronto no cogí una firma entonces , confiando en el principio de la buena fe que todo esta listo

NOTA: NO CONTESTO LA PREGUNTA ,CONTESTO SOLO CON EVASIVAS

DOCTOR DANIEL VILLAMIZAR BASTO: (TIEMPO 2:02:35) y donde esta la prueba que usted las entrego, solamente estamos frente a su dicho

JUEZ: ANGELICA PARADA (tiempo 2:02:41) Doctor nuevamente sin hacer juicios frente a las respuestas y formular preguntar ya en el momento de los alegatos usted podrá hacer la valoración que usted considere de la manifestación , pero sin juicios sobre las manifestaciones

Su pregunta doctor

DOCTOR DANIEL VILLAMIZAR BASTO: (TIEMPO 2:03:02) dígame a al despacho si usted ha cancelado los cánones de arrendamiento del inmueble identificado anteriormente del conjunto mirador del cacique casa 78 hasta la fecha

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (tiempo 2:03:18) doctor , doctora los cánones están completamente cancelados , los cánones hasta mayo de 2019, y eso doctora atendiendo a que yo inocentemente fui y el primer proceso que nos puso el doctor lo solucione lo cancele di por terminado hasta hay se canceló todo con recibos, servicios todo lo que correspondía hasta esa fecha se pagaron todos y cada uno de los cánones, absolutamente todo y considero que no nos corresponde pagar ni un canon mas .

MARTHA LUCIA RUIZ NIÑO (tiempo 2:12: 57) todo el tiempo quise solucionarlo la prueba esta en que se pago el anterior proceso se termino el proceso , se le busco para entregar el dinero , como no hubo ese animo , entonces se termino el proceso , se consignaron los valores correspondientes y siempre hubo ese animo no se le quedaba debiendo un peso al doctor independientemente si era esporádico no lo que fuera el siempre cobro siempre , los intereses el siempre tuvo en cuenta eso , siempre hay animo en mi de solucionar , inclusive en la primer demanda , casi que sola yo pido su señoria que se tenga en cuenta todo eso y que el proceso culmine

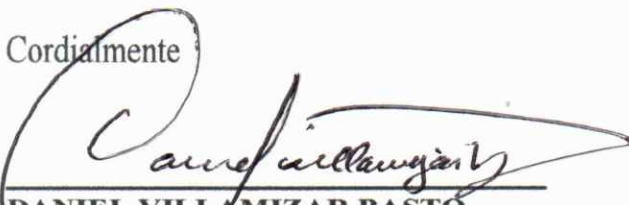
JUEZ: ANGELICA PARADA (tiempo 2:14:06) termina el interrogatorio

(...)"

NOTIFICACIONES

Carrera 13 N°35-15
Oficina 508 Edificio Las Villas – Bucaramanga
Correo electrónico: jurídica.villamizar508@gmail.com
[Tel:6300155](tel:6300155)

Cordialmente


DANIEL VILLAMIZAR BASTO
T.P. N°38.327 del C. S. de la Judicatura
C.C. N° 13.846.129 de Bucaramanga