

**MANUEL ESTEBAN BERDUGO CASTRO**  
**ABOGADO**

1

Señor (a)

**JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA**

E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

**DEMANDANTE: HECTOR JIMENEZ VANEGAS**

**DEMANDADO: MARIELA JOSEFINA GONZALEZ y JUDITH SALAS MORALES**

**RADICADO: 13001-40-03-012-2020-00554-00**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.**

MANUEL ESTEBAN BERDUGO CASTRO, conocido en auto en el asunto de la referencia como apoderado de la parte demandada, mediante el presente memorial interpongo **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN** contra el auto de fecha cuatro (4) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), mediante el cual el Despacho requiere a las demandas para que acrediten el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y servicios públicos para ser escuchadas, en el proceso referido. Sustento estos Recursos así:

Con el escrito de contestación de Demanda se alegó que se desconocía el contrato de Arrendamiento fundamento de la presente demanda, que dicho contrato no estaba vigente porque fue obtenido con artimañas por parte del Arrendador Señor HECTOR JIMENEZ VARGAS, además porque el Contrato de arrendamiento que en realidad está vigente es el celebrado entre el Propietario del Inmueble Señor EDUARDO DUQUE PUO, en calidad de Arrendador, y la Señora MARIELA JOSEFINA GONZALEZ, en calidad de Arrendataria. Se aportaron las pruebas de éste Contrato de arrendamiento que es el que en realidad está vigente.

Significa lo anterior que mi representado, por haber alegado y probado que existen dudas acerca de la existencia del Contrato de Arrendamiento aportado con la Demanda, no está obligado a acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser oído (Art. 384 Numeral 4 CGP), con fundamento en el precedente judicial de la H. Corte Constitucional, la cual considera perjudicial a los derechos fundamentales de una persona, el no ser escuchado en juicio, cuando existe duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Para el caso en concreto cito Sentencias T-118/12 (...), T-067/10, T-808/09, T-172/08, T-1082/07, T-427/07, T-150/07, T-810/06, T-613/06, T-601/06, T-326/06, T-035/06, T-162/05, mediante las cuales la Corte decidió inaplicar la norma respecto a la

**MANUEL ESTEBAN BERDUGO CASTRO**  
**ABOGADO**

2

prueba de cánones de arrendamiento para ser oído en juicio contenida en el numeral 2º del párrafo 2º del art. 424 del C.P.C., hoy Art. 384 Numeral 4 CGP.

No aplicar el precedente Jurisprudencial en cita atentaría los derechos al debido proceso, a la defensa, a la contradicción, al acceso a la administración de justicia y a la igualdad procesal de mi mandante, puesto que, una vez acreditada las dudas en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento, la parte pasiva debe ser escuchada, puesto que el escenario para corroborar la vigencia del contrato es el debate probatorio dentro del proceso.

Vale advertir además que si el precedente judicial ante el desconocimiento del Contrato de Arrendamiento aplica para el pago de los cánones de arrendamiento, también comprende el pago de los servicios públicos domiciliarios

A manera de ilustración y reiterando lo que fue expuesto en el escrito de respuesta a la Demanda, me permito explicar la forma engañosa e ilegal en que se obtuvo el Contrato de Arrendamiento en cuestión:

**1º.** El señor HECTOR JIMENEZ VANEGAS, actuó de mala fe al celebrar el contrato de arrendamiento con mis mandantes, toda vez que les ocultó la verdad sobre la propiedad del bien inmueble, o como lo ha hecho saber en el curso del proceso, que el documento se suscribiría en la modalidad de subarriendo, es decir, que reconocía a otra persona como arrendadora de él, sin estar autorizado para hacerlo.

Por otra parte, mis poderdantes daban por hecho que el señor Jiménez, era el legítimo dueño del inmueble, teniendo en cuenta que actuó en calidad de arrendador (sin autorización expresa para hacerlo), es decir, el documento no hace mención en ninguno de sus párrafos que se trata de un "Subarriendo", razón de sobra para ser desconocido el documento aportado suscrito por el señor Héctor Jiménez y mis poderdantes.

**2º.** Al presentarse el señor Eduardo Duque, con pruebas fehaciente de ser el propietario o copropietario del inmueble, la Señora MARIELA GONZALEZ, una de mis poderdantes le comunico, inmediatamente al señor HECTOR JIMENEZ de la situación, toda vez que estaba en la obligación de salir al frente de la situación y demostrar si tenía derecho a recibir los beneficios del arrendamiento o no; pero el señor Jiménez, no hizo nada para obviar el pronunciamiento de esa persona y mucho menos, cuando se lo solicité como apoderado de las demandadas, para demostrarle al señor DUQUE el documento que lo facultaba para suscribir cualquier acto sobre el inmueble.

**3°.** Al señor Héctor Jiménez, se le hizo saber que a partir de la fecha julio primero (1°) del año dos mil veinte (2020), la señora MARIELA GONZALEZ, a través de apoderado, le comunicó que suscribiría un contrato con el señor EDUARDO DUQUE PUPO, la persona que demostró ser condueño, tal como consta en el certificado de tradición aportado al expediente contentivo de la demanda aquí referida; con el fin que hiciera frente a la situación, es decir, saliera al saneamiento de la perturbación de tercera persona con derecho, contra la señora MARIELA GONZALEZ quien es la directamente tenedora del inmueble, tal como lo prescribe el artículo 1988 del código civil, en el cual reza:

*“ARTICULO 1988. PERTURBACION POR TERCEROS. Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.*

*Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo para el tiempo restante.*

*Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.*

*Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella.*

*Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.”*

**4°.** El señor HÉCTOR JIMÉNEZ VANEGAS, carece de legitimidad por activa, toda vez que el documento suscrito fue desconocido y a la presente no ha demostrado tener un derecho que lo legitime para arrendar o subarrendar el bien inmueble objeto de la Litis, es por esa razón, que cuando mis mandantes le hicieron saber sobre la solicitud de pago por parte del condueño señor EDUARDO DUQUE PUPO, el señor Jiménez, no realizó gestión alguna para demostrar la capacidad que podía tener de celebrar actos con terceras personas, de conformidad con lo estipulado en inciso 4° del artículo 1504 del Código Civil, en el reza:

*“Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha imputado a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.”*

Por otra parte, la norma civil, al referirse a las prohibiciones de celebrar ciertos actos, es claro que el señor Héctor Jiménez, tenía una prohibición expresa de subarrendar; es por eso, que cuando mis mandantes lo requirieron para que interviniera en la perturbación de tercero con derecho, hizo caso omiso, porque no estaba expresamente autorizado para subarrendar, como lo ha reconocido en el proceso aquí referido.

El artículo 2004 del C.C., al hacer referencia a la prohibición del subarriendo prescribe:

*“El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.”*

Por estar expresamente prohibido por la Ley, es decir, por el artículo 2004 del código civil colombiano, el acto firmado por mis poderdantes con la parte demandante, está viciado de legalidad, toda vez que dicho documento debe ir acompañado de la autorización expresa por la Ley para subarrendar. Carecer del consentimiento legal de parte de los arrendatarios primarios, o sea de los propietarios o persona autorizada por ellos, es un motivo para viciar el acto celebrado entre las partes. Razón suficiente para que no se tenga como Ley para las partes el documento presentado para la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, ya que no fue legalmente celebrado como lo prescribe el numeral 2º del artículo 1502 del C. C. en el cual reza:

*“Artículo 1502. – para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntades es necesario: (...)*

*2º) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; (...)”*

El documento presentado por la parte demandante, como se puede apreciar en las piezas procesales, no fue expresamente autorizado para ser suscrito por el demandante, es decir, no fue autorizado para subarrendar, carece de legitimidad, ya que, para ser legalmente valido y exigible, debe estar carente de vicio, y éste documento está viciado de legalidad.

No es capricho que, por el solo hecho de haberse suscrito un acto en las condiciones que sea ya produce efectos; para que produzca efectos, debe estar acorde al mandato legal, de lo cual carece el acto objeto de Litis.

**5º.** Si bien es cierto, que mis poderdantes suscribieron el documento con el demandante en calidad de arrendador, insisto que hubo MALA FE, porque no puso en conocimiento de mis mandantes la realidad jurídica del bien inmueble que daba en arrendamiento y hubiera aportado la autorización que en más de cinco veces se le ha solicitado.

**MANUEL ESTEBAN BERDUGO CASTRO**  
**ABOGADO**

5

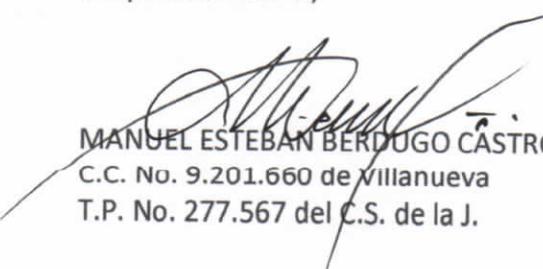
Por otra parte, al encontrarse el documento presentado por la parte demandante para exigir la restitución y pago, carente de autorización expresa para ser suscrito en calidad de subarrendatario, es evidente que a la fecha que exige el pago el demandante, mis poderdantes le pagaron su totalidad, es decir, hasta la fecha que se desconoció el contrato, por las razones antes expuestas. Es claro, que no les deben el pago de los cánones exigidos, manifiestan que al sentir que el demandante los ignoró, cuando estaba en la obligación de salir al frente, por la calidad de arrendatario que ejercía en ese momento, de hacer valer sus derechos y no dejarlos a la suerte de las demandadas.

Manifiesta la señora MARIELA GONZALEZ, una de mis poderdantes, que ha venido pagando a el propietario del inmueble, Señor EDUARDO DUQUE PUPO, puesto que desde que se presentaron estas perturbaciones, se ha desconocido el documento suscrito con el señor HECTOR JIMENEZ VANEGAS, en vista de que no las atendió, no prestó importancia, porque según el demandante, por estar suscrito un documento (viciado de legalidad), las obligaría a pagar en el momento que viera oportuno, tal como lo ha venido haciendo.

**PETICION. -**

En virtud de los expuesto, muy comedidamente solicito al Juzgado, **REPONER** el auto recurrido para que se en su lugar se proceda a **ESCUCHAR** a la parte Demandada.

Respetuosamente,



MANUEL ESTEBAN BERDUGO CASTRO.  
C.C. No. 9.201.660 de Villanueva  
T.P. No. 277.567 del C.S. de la J.

Cartagena de Indias, D. T. y C., 11 de mayo de 2021.