

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 30 de Abril del 2021

HORA: 2:52:27 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Jose Abelardo Aguilar Alzate, con el radicado; 202100128, correo electrónico registrado; joseabelardoaguilar@gmail.com, dirigido al JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
abelardocontestacionrestitucion6.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210430145227-RJC-26850

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Doctora

VALENTINA SANZ MEJIA

Juez Sexta Civil Municipal

Manizales

Asunto: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: LUZ FAY GALEANO MARTINEZ

Demandado: JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE

Referencia: CONTESTAQCION DEMANDA

Radicado: 2021-0012800

Cordial saludo señora Juez,

JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE, mayor de edad, residente en esta ciudad, identificado con la CC# 10.232.595, Abogado en ejercicio con TP# 30650 C.S.J., demandado en el proceso; a la señora Juez con el debido respeto le manifiesto lo siguiente:

Señala el artículo 282 del C.G.P., que “En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia...”

Nuestra constitución en su artículo 228 dice “...Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalece el derecho sustancial...”

En sentencia C-404 del 28 de Agosto de 1997 señaló la Corte “De otra parte, el código ordena al juez “tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial”

“Por consiguiente, el fallador solamente podrá acoger en la sentencia aquellos medios exceptivos de carácter sustancial aducidos por el demandado o que oficiosamente pueda examinar...” C.S. de J., sala de casación civil sentencia del 15 de enero de 2009.

“Asi pues se le han encomendado dos tareas claves: (i) la obtención del derecho sustancial y (ii) la búsqueda de la verdad, las cuales consolidan el derecho de la justicia material derivado de la interpretación de lo propuesto por el constituyente en la constitución política de 1991” T 272-18 Corte constitucional.

Porqué el introito acabado de mencionar?

Porque si bien es cierto la norma señala que el demandado no será oído en el proceso sino demuestra el pago de lo adeudado; también lo es que no por ese hecho puede el juez ignorar el contenido e interpretación de los siguientes principios:

- a. Principio de legalidad, según el cual “Este principio exige que todos los funcionarios del Estado actúen siempre sujetándose al ordenamiento jurídico que establece la constitución y lo desarrollan las demás reglas jurídicas” C-710-01.*
- b. El principio de que las sentencias no crean, sino que declaran derechos; es decir declara los derechos que conforme a las normas positivas tiene la parte.*
- c. Principio de la verdad procesal, de acuerdo a las pruebas obrantes en el proceso, allegadas a los autos.*
- d. Obligatoriedad de los procedimientos establecidos por la ley. Pruebas de oficio.*

Al leer detenidamente la demanda presentada por la parte actora, observamos:

Hecho 2º el contrato que se celebró verbalmente el 5 de Agosto de 2019, fijó como canon entre las partes \$1.250.000.oo.

Hecho 3º señala que para el 5 de noviembre de 2019, es decir 3 meses después, se renovó, con un canon de \$1.300.000.oo.

En el hecho 15º nos dice la parte demandante, que en los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 se realizó el incremento del canon en un 6%. Y agrega más adelante que ese incremento se cobró en Enero y Febrero de 2021 a razón de \$1.378.000.oo mensuales.

Dice el artículo 20 de la ley 820 de 2003, la que se expidió para regular el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, “Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el reajuste no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley. El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario...”

Pues bien, “nadie habiendo incumplido un contrato, puede demandar el incumplimiento de la otra parte”

Resulta evidente y palmario, que la parte demandante incumplió desde un comienzo el contrato de arrendamiento celebrado, pues con el pretexto de la renovación del contrato, incrementó el canon a los tres meses de inició del contrato, como bien lo señala el hecho 3º de la demanda; es decir pasando por encima de una norma de orden público y de obligatorio cumplimiento.

Aún habiendo acuerdo entre las partes, no pueden estos modificar el contenido de una norma expedida por el legislador; que en síntesis y al tenor del artículo 13 del C.G.P., es de orden público, de obligatorio cumplimiento y no puede ser “...derogada, modificada o sustituida por los funcionarios o particulares...”

Así las cosas, desde un comienzo la parte actora incumplió el contrato de arrendamiento firmado a merced de la ley 820 de 2013.

Pero la realidad nos muestra que no solo incumplió la parte demandante el contrato por esta razón; sino que resulta que el aumento del canon señalado por la prenombrada ley 820 en su artículo 20; permite dicho aumento hasta en un 100 por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior. Para nuestro caso, como el aumento lo fue en noviembre de 2019; se tendrá en cuenta el IPC del año 2018. Este fue del 3.18%. Y ya que el canon que venía cobrándose lo era de \$1.250.000.00; el incremento no podrá sobrepasar los \$39.750.00. Sin embargo el aumento lo fue de \$ 50.000.00.

Pero todo no para aquí; sumado a los dos incumplimientos acabados de mencionar, el actor lo hace una vez más, al pasar por alto, contravenir, las obligaciones determinadas por el legislador. Y nuevamente incrementa el canon a los 9 meses de transcurrido el contrato, luego de ser renovado. Si el contrato se renovó el 5 de noviembre de 2019; el año se cumple el 4 de Noviembre de 2020. Así y todo y pisoteando una vez más la ley; incrementa el canon a los 5 días del mes de agosto del año 2020. Es decir 3 meses antes de cumplirse el año, contados a partir de la renovación. En lo que constituye un incumplimiento más al contrato celebrado. Amén de no estar probado en el proceso, que se le envió la comunicación del incremento vía postal, al demandado, pues el supuesto acuerdo de las partes en tal sentido como lo menciona el actor en la subsanación de la demanda, es a todas luces ilegal, e imposible de pactar, por tratarse de una norma de orden publico

El no reconocimiento en forma oficiosa de una excepción, es a no dudarlo, la violación del derecho a la igualdad y al debido proceso.

En otras palabras, si una persona demanda el cumplimiento de una promesa de contrato, sobre un bien inmueble a la luz de la ley 153 de 1887, artículo 89; sin señalar en ella la fecha de celebración de la escritura de venta pertinente. No le da el aval al señor Juez para fallar en contra del demandado que se notificó y guardó silencio; pues atentaría contra el principio de legalidad y contra el debido proceso, al no declarar de oficio la excepción de mérito, de que adolece la promesa respectiva.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long, sweeping stroke that extends downwards and to the right, crossing over the text below.

JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE

CC#10.232.595

TP# 30650 C.S.J.