

ABOGADO DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA,
DERECHO DE FAMILIA, DERECHO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL.
ABOGADO USTAB
ESPECIALIZADO EN DERECHO PENAL UNAB
Calle 7 No. 32-47
CEL. 316 823 1253 - 310 829 7640 y 317 381 3057
danilohquintero@hotmail.com
Ocaña



SEÑOR
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
E.S.D.

REF: RESTITUCION DE BIEN ARRENDADO DE DANULFO RIOS
ESTRADA CONTRA FERNANDO RINCON ORTEGA.
RAD: 2019-00583.

DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA, mayor de edad, con oficina en Ocaña, identificado con la C.C No 88.136.025 de Ocaña., TARJETA PROFESIONAL No 69793 de CSJ, apoderado del señor FERNANDO RINCON ORTEGA, mayor de edad, residenciado y domiciliado en Ocaña, mediante este escrito interpongo recurso de reposición y en subsidio apelo el auto de fecha 18 de noviembre de 202, que declaro no contestada la demanda, por lo siguiente:

El juez de conocimiento invoca el art 384 del CGP, numeral 4, inciso 2, para rechazarme la contestación de la demanda y fundamenta el rechazo en que no puedo ser oído por cuanto no se consignaron los cánones de arrendamiento adeudados.

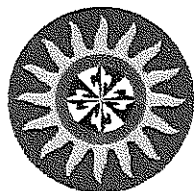
Al respecto

A partir de un análisis detallado de las pruebas, la jurisprudencia nacional tiene por cierto que en caso de que haya serias dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado, lo cual trae como resultado que, en esta oportunidad por las particularidades del caso no deban aplicarse art 384 del CGP, numeral 4, inciso 2, por cuanto no existe certeza sobre la presencia de uno de los presupuestos fácticos de la norma cuyas consecuencias jurídicas se pretenden atribuir. Invoque como excepciones de fondo:

**"EXCEPCION DE FONDO DE PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO:**

Mi poderdante es poseedor material con ánimo de señor y dueño del inmueble ubicado en la calle 7º No 55-157 Barrio Santa Clara de Ocaña, desde el 10 de enero de 1.994, en la cual unas personas que él creyó que eran los dueños entre otros señor DIOMAR MANZANO, lo dejo vivir ahí sin pagar arriendo hasta la presente.

Ha ejercido su posesión contra terceros, nadie le ha disputado la posesión sino hasta ahora con esta demanda de restitución de bien inmueble cuando ya han transcurridos más de diez año de posesión material con ánimo de señor y dueño



ABOGADO DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA,
DERECHO DE FAMILIA, DERECHO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL.
ABOGADO USTAB
ESPECIALIZADO EN DERECHO PENAL UNAB
Calle 7 No. 32-47
CEL. 316 823 1253 - 310 829 7640 y 317 381 3057
danilohquintero@hotmail.com
Ocaña



Las posesión no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y han sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por mi poderdante señor FERNANDO RINCON ORTEGA, quien ha ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del inmueble que pretende prescribir.

Lo explota económicamente mediante un negocio que tiene de acreditado hace más de diez años denominado HIERROS INDUSTRIALES FERRI, en el cual fabrica portones, eléctrico, enrollables y estructuras metálicas que vende al público, en dicho local.

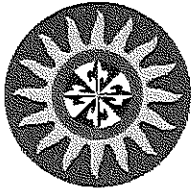
Los actos de posesión de mi poderdante se describen de la siguiente manera: Coloco un portón enrollable, tiene luz trifásica desde hace más de veinte años.

EXCEPCION DE DEMANDAR EL SEÑOR DANULFO RIOS ESTRADA EL INMUEBLE DE LA REFERENCIA SIN APORTAR PRUEBAS EN LA DEMANDA PRUEBA DE SER PROPIETARIO DEL INMUEBLE QUE PRETENDE RESTITUIR: A la demanda no se aportó escritura pública por la cual se demuestre que el señor DANULFO RIOS ESTRADA, es propietario del inmueble que pretende restituir y además no consta en la demanda certificado de tradición y libertad del inmueble que pretende prescribir "Los certificados expedidos por las oficinas de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, "mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas, y en el caso de referencia brilla por su ausencia.

EXCEPCION DE RESTITUIR EL SEÑOR DANULFO RIOS ESTRADA UN INMUEBLE EN LA CUAL NO IDENTIFICA EN SU TOTALIDAD EN LA DEMANDA COMO TAL NI MENCIONA PARA NADA EL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA, NI LINDEROS, NI AREA DEL INMUEBLE: Brilla por su ausencia certificado de instrumentos públicos que identifique el inmueble como tal, sin saberse si dicho inmueble tiene falsa tradición, no se mencionan en la demanda los linderos, medidas de frente por ancho y no se acredita que el demandante es el propietario del inmueble que posee materialmente mi poderdante con ánimo de señor y dueño."

Entonces estas invocaciones o excepciones de fondo conducen a que se susciten dudas respecto de la propiedad del inmueble supuestamente arrendado en cabeza del demandante y consecuentemente de la existencia del contrato de arrendamiento que se pretende hacer valer dentro del proceso de restitución del inmueble.

No es posible que usted señor juez extienda consecuencias jurídicas a supuesto de hecho que no están contenidos en la norma que pretenden aplicar pues están desbordando de manera flagrante sus facultades constitucionales y legales. De tal suerte que, entender que la carga procesal



ABOGADO DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA,
DERECHO DE FAMILIA, DERECHO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL.
ABOGADO USTAB
ESPECIALIZADO EN DERECHO PENAL UNAB
Calle 7 No. 32-47
CEL. 316 823 1253 - 310 829 7640 y 317 381 3057
danilohquintero@hotmail.com
Ocaña



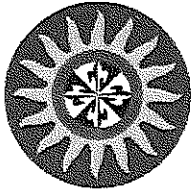
establecida en el art 384 del CGP numeral 4 inciso 2, debe extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, por cuanto las alegue razonablemente, ello viola disposiciones constitucionales, en especial, aquellas que consagran el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia entre otros. De ahí que sea posible afirmar que en éstas circunstancias no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído, prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, toda vez que no se encuentra plenamente demostrado la existencia del presupuesto básico para la aplicación de la norma, esto es, el respectivo contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, resulta claro que en aquellos casos en los que, a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se le impida al demandado ser oído dentro del proceso por no haber cumplido las exigencia consagradas 384 del CGP numeral 4 inciso 2, la decisión del juez constituye un defecto sustantivo “porque el contenido de la disposición no tiene conexidad material con los presupuestos del caso”.

Ahora bien, para el caso que nos ocupa interesa precisar que los numeral 4º inciso 2º del **artículo 384 del CGP** de manera general contienen una regla según la cual los demandados dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, para ser oídos tienen que consignar los cánones que supuestamente adeudan o en su defecto demostrar que ya los cancelaron. De igual forma, esa misma disposición en su **parágrafo 1º** establece que a la demanda de esta clase de proceso deberá acompañarse, como anexo obligatorio, prueba si quiera sumaria del contrato de arrendamiento, de lo cual se desprende que, si no se ha probado la existencia del respectivo negocio jurídico no es posible la continuación del trámite procesal¹.

Lo anterior permite deducir que la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone de entrada la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición.

¹



ABOGADO DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA,
DERECHO DE FAMILIA, DERECHO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL.
ABOGADO USTAB
ESPECIALIZADO EN DERECHO PENAL UNAB
Calle 7 No. 32-47
CEL. 316 823 1253 - 310 829 7640 y 317 381 3057
danilohquintero@hotmail.com
Ocaña

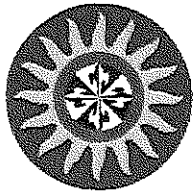


Acorde con los anteriores planteamientos, no es posible que los jueces extiendan consecuencias jurídicas a supuesto de hecho que no están contenidos en la norma que pretenden aplicar pues están desbordando de manera flagrante sus facultades constitucionales y legales. De tal suerte que, entender que la carga procesal establecida numeral 4º inciso 2º del **artículo 384 del CGP**, debe extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, porque ha sido alegado razonablemente por esta arte, viola su accionar señor juez las disposiciones constitucionales, en especial, aquellas que consagran el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia entre otros. De ahí que sea posible afirmar que en éstas circunstancias no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído, prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, toda vez que no se encuentra plenamente demostrado la existencia del presupuesto básico para la aplicación de la norma, esto es, el respectivo contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, para el caso de la referencia resulta claro a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se le impidiendo al demandado ser oído dentro del proceso por no haber cumplido las exigencia consagradas en el numeral 4º inciso 2º del **artículo 384 del CGP**, la decisión del juez constituye un defecto sustantivo “porque el contenido de la disposición no tiene conexidad material con los presupuestos del caso”² en los términos que se explicaron anteriormente.

- a. *En el caso de la referencia el señor ADAULFO RIOS ESTRADA, no puede alegar propiedad por que no ha demostrado legitimación en la causa para demandar toda vez que no es el titular del derecho que reclama.*
- b. *Para la demanda que inicio de restitución de bien inmueble no aporta contrato de arrendamiento, es decir este es inexistente.*
- c) *Estoy invocando entre otras excepciones el ejercicio de una posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida respecto del bien, que el demandante no es el propietario del inmueble por lo cual demanda, no identifica el inmueble que pretende con su demanda restituir y por ultimo hay inexistencia de contrato de arrendamiento.*

Lo anterior aporta lo soporte en que la apoderada del demandante solo adjunto como pruebas para iniciar la demanda: “...DOCUMENTALES: a



ABOGADO DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA,
DERECHO DE FAMILIA, DERECHO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL.
ABOGADO USTAB
ESPECIALIZADO EN DERECHO PENAL UNAB
Calle 7 No. 32-47
CEL. 316 823 1253 - 310 829 7640 y 317 381 3057
danilohquintero@hotmail.com
Ocaña



Constancia de no asistencia a conciliación y dos declaraciones juramentadas...”

Empero en la demanda no apporto “...Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria donde se manifieste que el señor ADAULFO RÍOS ESTRADA, es el propietario del inmueble a restituir, no se indica cual es la matrícula inmobiliaria del bien a restituir, ni la dirección del mismo.

No aporta a la demanda la prueba anticipada de interrogatorio de parte.

Los declarantes extra juicio no son plena prueba deben ratificar su declaración en el juzgado y el apoderado del demandado debe contrainterrogarlos como también el juez.

PRETENSIONES

Que se reponga el auto que decidió dar por no contestada la demanda y se proceda a seguir adelante con el resto del trámite del proceso. En subsidio interpongo recurso de apelación.

Atentamente.

DANILO HERNANDO QUINTERO POSADA
C.C No 88.136.025 de Ocaña.
T.P. No 69793 del CSJ.