

**Recurso de Reposicion, contra el auto de fecha 13 de julio del 2023, demandado:
HERNANDO ROJAS HERMOSILLA**

Yenis Castillo Quintana <YENISITICA@hotmail.com>

Lun 17/07/2023 2:27 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Bolivar - Arjona

<j01prmarjona@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ecamer59@hotmail.com <ecamer59@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (22 KB)

RECURSO DE REPOSICION.docx;

Cartagena de Indias D. T. y C., julio 17 de 2023

SEÑOR:

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARJONA

ESD

Ref. PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE CARLOS PARDO PAJARO CONTRA HERNANDO ROJAS HERMOSILLA. RAD. 041/23.

YENNY CASTILLO QUINTANA, mujer, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, me dirijo a usted, muy respetuosamente para presentar **Recurso de Reposición y en subsidio Apelación** contra el auto de fecha 12 de julio de 2023, notificado por estado el día 13 de julio de 2023, por medio del cual el despacho resuelve advertir a mi poderdante que para poder ser oído dentro del presente proceso, deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y quinto del art. 384 del CGP, dado que la demanda se fundamenta en la falta de pago, teniendo en cuenta lo siguiente:

El art. 384 del CGP, menciona como requisito esencial para poder ser tenida en cuenta la defensa del demandado, en caso que esta se fundamente en falta de pago de los cánones de arrendamiento o servicios públicos, que el mismo consigne a órdenes del juzgado los cánones que se causen en el curso del proceso.

En el presente proceso, el demandante afirma que mi poderdante le adeuda unos cánones de arrendamiento derivados de un contrato de arrendamiento. Sin embargo, como se ha dicho insistentemente, mi representado **DESCONOCE TOTALMENTE DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que el demandante pretende demostrar, teniendo en cuenta que el señor HERNANDO ROJAS HERMOSILLA lo que celebró fue un contrato de compra venta de la posesión de un inmueble, negociación hecha con la señora MARIA DEL CARMEN PARDO HERRERA quien ostentaba la calidad de poseedora del mismo, y nunca de manos del señor CARLOS EDUARDO PARDO quien hoy pretende demostrar un derecho que no ostenta.

La Sentencia T-838 de 2004 la Corte Constitucional, precisó la pauta que debe aplicarse cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

La regla contempla que para ser oído el demandado dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, **NO PUEDE EXIGIRSE LA PRUEBA DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO ADEUDADOS CUANDO NO EXISTE CERTEZA SOBRE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** o dicho de otra forma, EL DEMANDADO DESCONOCE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, puesto que en ese caso no puede tenerse como arrendatario, al no existir certeza de que el contrato presentado por el

demandante sea idóneo, en consecuencia, el extremo procesal pasivo **ESTA RELEVADO DE CONSIGNAR LOS CÁNONES RECLAMADOS EN MORA, TENIENDO QUE SER OÍDO DURANTE TODA LA ACTUACIÓN, Y SOLO MEDIANTE SENTENCIA DEFINITIVA SE DETERMINARÁ O NO LA EXISTENCIA DEL CONTRATO APORTADO COMO VINCULANTE.**

Señor Juez, si mi representado, desconoce la existencia del contrato de arrendamiento, y amparado por la sentencia antes descrita, mal haría el despacho en exigirle el pago de unos cánones de arrendamiento, que el no está obligado a reconocer por NO EXISTIR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Ahora, el apoderado del demandante mediante escrito aportado al expediente, presenta reforma de la demanda, anexo a esta, aporta un contrato de arrendamiento que supuestamente fue firmado por mi representado (de esto me pronunciaré en escrito posterior), sin embargo, tal como puede verse el mismo no tiene fecha de iniciación, ni tampoco fue suscrito por el arrendador, lo que quiere decir, que en este supuesto contrato, no existe parte arrendadora lo cual da lugar a un documento carente de validez jurídica.

En cuanto a lo anterior, debemos recordar que el **perfeccionamiento**, en derecho es el cumplimiento de los requisitos para que un acto jurídico, una ley o un contrato adquiera plena vigencia y fuerza jurídica. Por el contrario, el incumplimiento de los elementos de perfeccionamiento del acto acarrea la inexistencia o nulidad del mismo.

La perfección del contrato, es el momento en el que este comienza a producir efectos y se hacen exigibles las obligaciones derivadas del mismo entre las partes contratantes.

Las obligaciones puras y simples en cuanto se perfeccionan dan nacimiento a un derecho. Constituyen la regla general en materia de obligaciones, pues lo normal es que la obligación nazca a la vida jurídica de manera pura y simple, o sea, de inmediato, sin restricciones ni alteraciones.

El contrato bilateral requiere para su perfeccionamiento **el consentimiento de ambas partes**, de modo que habiendo voluntad mutua de obligarse **HABRÁ CONTRATO**. Si, por el contrario, aún no se ha formado el consentimiento, **NO HAY CONTRATO**, siendo así, en el presente caso no EXISTE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que pueda servir de prueba, para dar paso a una demanda de restitución de inmueble arrendado, y menos al pago de unos cánones de arrendamiento como se pretende hacer valer.

El contrato consensual se perfecciona por el mero consentimiento de las partes, sin necesidad de otra solemnidad adicional.

Ahora, el contrato de arrendamiento es un contrato Bilateral, al generar obligaciones para ambas partes. Formal, al exigirse por escrito para su validez.

Consensual, al exigirse sólo el consentimiento de las partes y no la entrega del bien arrendado.

Entonces, para hablarse de contrato de arrendamiento es necesario que el mismo contenga el consentimiento de las Partes, en este caso sería, de los señores MARIA DEL CARMEN PARDO HERRERA Y HERNANDO MANUEL ROJAS HERMOSILLA, incluso el señor CARLOS PARDO PAJARO, como ahora quieren hacer creer los demandantes, consentimiento expresado a través de la suscripción del contrato de arrendamiento aportado como prueba, sin embargo, puede verse que el mismo carece de la firma de la señora MARIA DEL CARMEN, por lo cual su consentimiento no fue expresado en el mismo.

El contrato de arrendamiento que se presenta como nueva prueba para reformar la demanda, carece de validez jurídica, esto, por faltar requisitos esenciales, como el consentimiento de la supuesta arrendadora, ausencia esta que da lugar a muchas hipótesis, como por ejemplo: existió una relación de arrendador y arrendatario? ... Por qué si existe un contrato de arrendamiento, se realizan en el inmueble por más de diez años, ¿actos de señor y dueño? ... ¿Si el contrato de arrendamiento era real, por qué la señora MARIA DEL CARMEN PARDO HERRERA o el señor CARLOS EDUARDO PARDO PÁJARO no aparecen suscribiendo el mismo? ¿Se cuestiona, cual es la calidad que ostenta el señor CARLOS EDUARDO PAJARO, para hacer la presente reclamación?

Viendo esto, ese contrato de arrendamiento, es una prueba inocua que no permite fallar en derecho, es temeraria en el sentido que pretende demostrar un hecho que no existe.

La prueba se puede definir como el conjunto de reglas que regulan la admisión, producción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan en el proceso.

Su señoría en el presente caso, la prueba que pretenden hacer valer, adolece de requisitos fundamentales, aunado a que mi mandante desconoce la celebración de un contrato de arrendamiento que en un principio se configuró por medio de declaraciones extra juicios (demanda inicial), y ahora se encuentra de manera súbita, un contrato de arrendamiento para forzar y armar el presente proceso.

Su señoría, solicito que antes de tener en cuenta el contrato de arrendamiento presentado en la reforma de la demanda, para dar lugar a una mora por falta de pago en cánones de arrendamiento, se considere si en realidad existe una relación arrendador-arrendataria.

De acuerdo a lo anterior, no podría decirse que ese contrato de arrendamiento que pretende hacerse valer como prueba, reúne los requisitos legales para lograr su perfeccionamiento, por lo cual, al faltar el consentimiento expresado por la supuesta arrendadora, el contrato no se perfeccionó y en consecuencia no nació a la vida jurídica.

En consecuencia, solicito a usted se sirva REVOCAR el auto de fecha 12 de julio 2023, en el sentido de que el demandado sea escuchado sin necesidad de consignar los cánones de arrendamiento que se encuentran en mora, y que en el evento que auto recurrido se confirme, pido se remita el expediente al superior para el trámite del recurso de Apelación.

Renuncio a notificación y ejecutoria favorable.

Su atenta Servidora,

YENNY CASTILLO QUINTANA

C.C. No. 45.693.017 de Cartagena

T.P. No. 138.094 del H. C. S. de la J.