



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

Señor:

Juez Segundo Promiscuo Municipal de Quimbaya (Q.)

E. S. D.

Proceso: VERBAL DE MÍNIMA CUANTÍA
Radicado: 63-594-4089-002-2020-00222-00
Demandante: MELVA LEÓN TRUJILLO
Demandado: INMOBILIARIA ALEJANDRÍA, representada legalmente por CARLOS HUMBERTO HOYOS BUITRAGO
Asunto: RECURSOS DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACIÓN CONTRA EL AUTO DE FECHA NUEVE (9) DE FEBRERO DE 2021

JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, vecino y residente en el Municipio de Quimbaya (Q.), identificado con la cédula de ciudadanía número **10.122.783** expedida en Pereira (Rda.), abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número **167.045** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación del señor CARLOS HUMBERTO HOYOS BUITRAGO, parte demandada dentro del proceso de la referencia, de conformidad con lo expresamente previsto en el **inciso segundo del numeral uno (1.)** del artículo **322** del Código General del Proceso, y dentro del término legal respectivo, por medio del presente escrito ante ese Despacho y con referencia al AUTO DE FECHA NUEVE (09) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021), me permito interponer los recursos de **“REPOSICIÓN”** y **“EN SUBSIDIO DE APELACIÓN”** para ante su Superior Funcional, recursos impugnatorios que los fundamento como sigue:

Si bien es cierto, Su Señoría en su condición procesal como **Juez A-quo** tras su análisis, sin duda de manera juiciosa, resuelve **“... no declarar probadas las excepciones previas denominadas “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES” “NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS” y “NO HABERSE ORDENADO LA CITACIÓN DE OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR”**, no es menos cierto que con la misma diligencia, juicio y responsabilidad, la parte demandada a la que represento, esgrimió los fundamentos de cada una de las excepciones invocadas, **en los cuales aún nos reafirmamos**, razón por la cual con los siguientes argumentos de orden jurídico, pretendemos controvertir de manera respetuosa lo resuelto en cuanto a las EXCEPCIONES INVOCADAS, a efectos de que Su Señoría **REPONGA** su decisión, o en su defecto, en virtud de la **APELACIÓN**, sea el Juez de Circuito, como superior funcional, quien desate la controversia surgida.

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

Veamos entonces las razones con las que fundamentamos la controversia:

PRIMERA.- Cuando el Despacho procede a resolver la excepción atinente a la “INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES”, que corresponde a una de las dos situaciones previstas por el **numeral 5.** del artículo **100** del estatuto procesal vigente, consideramos que incurre en yerro por lo siguiente:

Al momento de llevarse a cabo por parte del Despacho el estudio de la demanda incoada para su respectiva “Admisión”, parece ser evidente que no se verificó en debida forma el cumplimiento correcto trámite obligatorio correspondiente al denominado **REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**, de conformidad con el expreso mandato del artículo **35** de la **Ley 640 de 2001**, en concordancia con los artículos **38** y **36** *ibídem*, los cuales expresamente disponen que “... *Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad **DEBERÁ INTENTARSE ANTES DE ACUDIR A LA ESPECIALIDAD JURISDICCIONAL CIVIL EN LOS PROCESOS DECLARATIVOS, con excepción de...***” (Art.38) y “... *La ausencia del requisito de procedibilidad de que trata esta ley, **dará lugar al RECHAZO DE PLANO de la demanda.***” (Art. 36), y esto lo ponemos de presente, toda vez que de conformidad con el artículo **230** Superior, se establece que “**Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley.**” Pero igualmente en el mismo, claramente determina que “**La equidad, LA JURISPRUDENCIA, los principios generales del derecho y la doctrina SON CRITERIOS AUXILIARES DE LA ACTIVIDAD JUDICIAL.**” (Negrilla, mayúscula y subrayado por fuera del texto original).

Frente a este primer aspecto existen dos (2) argumentos sustentatorios que fundamentan nuestro criterio y que controvierte al del juez A-quo, frente a este primer tópico:

- a) De haber procedido la parte actora adecuadamente y acorde con del derecho, en aras de realizar dentro de los postulados de la buena fe este trámite previo al proceso, la parte demandada a la que represento, muy seguramente no habría que tenido que acudir a hacerse a los servicios de un apoderado para fines judiciales y correr con las expensas no sólo de la labor profesional del mismo, sino de los costos y gastos que genera un trámite judicial, cosa que surge al momento de ponerse en movimiento el aparato judicial del Estado, pudiéndose haber zanjado las diferencias mediante una adecuada solución alternativa de conflictos. **(Esta es de índole fáctica).**

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

b) Conforme al principio de LEGALIDAD y al principio del DEBIDO PROCESO, entre otros previstos en el **artículo 29 de la Carta Fundamental**, se hace evidente que el despacho no sólo, ignoró el mandato del **Artículo 230 Superior**, sino que además asumió **NO UNA LÍNEA JURISPRUDENCIAL**, sino un criterio de la Sala Civil, Familia, Laboral del Tribunal, QUE NO CONSTITUYE **PER SE** JURISPRUDENCIA, pues ésta dimana de las Altas Cortes como instancias de cierre, muy a pesar de que juiciosamente el tribunal hubiese desatado, en ejercicio de su condición de instancia, UN ASUNTO SOMETIDO A SU CONSIDERACIÓN generando, como consecuencia de ello, un **“motivo de inseguridad jurídica”**, en nuestro criterio. **Y por qué consideramos lo anteriormente expresado?** Bueno, ello por cuanto el mandato para los llamados a Administrar Justicia es claro cuando la misma Carta Fundamental les exhorta a que en los trámites que se adelanten ante sus instancias, sus pronunciamientos guarden la debida observancia y congruencia con la normatividad legal vigente tanto en lo sustantivo como en lo adjetivo. Luego para la parte demandada, a quien represento, así como para el suscrito apoderado, al momento de estudiar la admisión de la demanda, ha debido el despacho verificar el cumplimiento de este requisito legal previo, ordenado por la misma ley, y no como expresamente lo indica en la providencia recurrida, cuando justifica el no cumplimiento de este requisito previo, **que de paso sea dicho lo consideramos como parte integral de la demanda con carácter de requisito formal de la misma**, bajo la premisa de que será en la primera audiencia en donde se sanee dicha circunstancia, lo que contradice la esencia y razón de ser de los mecanismos de solución pacífica de conflictos, siendo uno de ellos el de la CONCILIACIÓN, habida cuenta de que es claro que en la gran mayoría de Procesos Judiciales, es paso obligado el procurar un arreglo entre las partes, como figura conciliatoria, que de prosperar impedirá la continuidad de proceso, con la cesación propia del desgaste judicial que podría ser oneroso para los vinculados en la Litis. Luego, pretender sanear una falencia del despacho cuando se obvia este requisito previo necesario genera, para nosotros los administrados, una inseguridad jurídica en las normas que rigen nuestro Estado Social de Derecho.

De la misma manera no se comparte la fundamentación que hace el juez A-quo en lo que respecta a **acoger el criterio de esgrimido por la parte demandante**, en cuanto a que, de conformidad con el artículo 234 las Inspecciones de Policía tienen facultad de llevar a cabo las conciliaciones extrajudiciales para proceder al agotamiento del

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

“Requisito de Procedibilidad”, norma legal interpretada por la parte actora **haciendo un gran sesgo** a la normativa, pues como se le puso de presente al Despacho con el escrito respectivo de la EXCEPCIONES PREVIAS, la Ley 1801 de 2016 “Nuevo Código Nacional de Policía y de Convivencia”, refiere la facultad de conciliar al Inspector de Policía **PERO DENTRO DE LA ÓRBITA DE SU COMPETENCIA**, es decir frente a aquellas conductas ciudadanas que perturben tanto el orden público como la sana convivencia ciudadana. Para nada en materia de conciliaciones para efectos del Agotamiento del Requisito de Procedibilidad previo al trámite judicial Ordinario o incluso Contencioso Administrativo.

Además, se hace preciso hacer énfasis en que de conformidad con la “HERMENÉUTICA JURÍDICA”, **la norma “ESPECIAL” prefiere a la norma “GENERAL”**, y en este caso la normativa reguladora de la figura de la Conciliación no es otra que la Ley 640 de 2001 la cual, entre otras cosas, determina **quién es un Conciliador, qué cualificación debe tener éste y dónde se realiza la Conciliación como tal.**

Es claro entonces, tal y como se puso de manifiesto en el escrito de EXCEPCIONES PREVIAS, que las Inspecciones de Policía carecen de la facultad de conciliar sobre asuntos diferentes a los de su competencia que son claramente diferentes a los que eventualmente se procederá por vía judicial, en caso de que dicha conciliación sea fallida.

Para ver con claridad la limitante que la misma ley la impone a estos servidores públicos, aparte de la referencia jurisprudencial así como las directrices de la Rama judicial entorno a la figura de la Conciliación, basta con hacer lectura interpretativa, **SIN SESGO ALGUNO**, de los artículos **232, 233 y 234** de la **Ley 1801 de 2016 “Nuevo Código Nacional de Policía y Convivencia”**, que circunscribe la facultad en materia de **Conciliación** respecto de las Inspecciones de Policía, así como la facultad de **Mediación, a los asuntos expresamente contemplados en la Codificación Policiva**, tal y como lo advierte el mismo artículo **232** de la Ley 1801 de 2016 en su **inciso primero** que reza **“La conciliación en materia de CONVIVENCIA procederá ante la autoridad de policía que conozca del caso, en cualquier etapa del trámite del procedimiento o en el momento en que se presente el desacuerdo o conflicto de convivencia.(...)”**, razón por la cual de manera expresa esta ley descarta de plano posibilidad alguna, de

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

competencia de los funcionarios de Policía en el ámbito de la Jurisdicción Civil u otra del Derecho, siendo tan sólo extensible, de manera excepcional, a estos funcionarios la facultad de Conciliadores, sin los requerimientos exigidos para su cualificación como tales, en asuntos de Familia, como garantes de los menores. Si bien al darse lectura al artículo 234 de la Ley 1801 de 2016, se extienden las facultades conciliatorias a otras personas y entidades diferentes al ámbito policivo, dichos asuntos sobre los cuales se efectúa la eventual conciliación corresponde a las normas que regula el Código Nacional de Policía y de Convivencia, por lo que además de los asuntos propios de los Centros de Conciliación que cuentan con la necesaria acreditación del Ministerio de Justicia y del Derecho, así como aquellos Conciliadores acreditados para cumplir con esta función, por mandato de la mencionada ley, podrán conciliar en materia de Policía, pero en manera alguna se habilita al funcionario policivo a conciliar sobre asuntos diferentes a los de su competencia. Es necesario igualmente tener presente la mezcla que en lugar de ser simultánea es excluyente, tratándose del CONCILIADOR y del MEDIADOR, corresponden a dos calidades diferentes con función parecida en su propósito pero diferente en los temas de su competencia y en los efectos jurídicos buscados, no obstante el acto llevado a cabo preste mérito ejecutivo, de conformidad con la referida ley. Figuras jurídicas a las que la parte demandante a través de su apoderada pretende fusionar sin diferenciación alguna, ignorando abiertamente la diferenciación y aplicación legal hecha a cada figura por parte del propio legislador. Conforme lo dicho anteriormente, es clara la LÍNEA INSTITUCIONAL EN MATERIA DE LA CONCILIACIÓN TRAZADA POR EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO LA CUAL SE HA MANTENIDO INCÓLUME HASTA EL DÍA DE HOY, cuando determina no sólo la finalidad de esta figura jurídica, sino la cualificación certificada que requieren tanto las personas jurídicas así como naturales que pretendan desempeñar el rol de “conciliadores”.

La razón por la cual hasta este punto se ha venido aludiendo a que al no haberse agotado la conciliación como “requisito de procedibilidad”, y que el despacho considera se puede sanear simplemente en desarrollo de la primera audiencia, **genera en la parte demandada Inseguridad Jurídica en cuanto a la observancia cuidadosa de los requisitos para incoar una demanda**, cuando teniendo el despacho la obligación legal de “ordenar a la parte demandante subsanar so pena de rechazo de plano de la demanda”, procura sanear un descuido en virtud de una arbitraria inobservancia a la ley.

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

SEGUNDA.- En lo que respecta al análisis realizado por el Despacho en torno a las restantes EXCEPCIONES PREVIAS invocadas, previstas aquellas en los **numerales 9, y 10,** del artículo **100** de nuestra normatividad civil adjetiva, los que expresamente corresponden: el primero de los mencionados a **“NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS”** y el segundo a **“NO HABERSE ORDENADO LA CITACIÓN DE OTRAS PERSONAS QUE LA LEY DISPONE CITAR”**, es evidente que tampoco concordamos con lo decidido por el Despacho, toda vez que **DE MANERA EXPRESA** en el **numeral tres (3) del acápite de las “DECLARACIONES Y CONDENAS”**, la parte demandante pide que el despacho **“dé por terminados los contratos de arrendamiento suscritos”** celebrados formalmente entre mi prohijado en su condición de Agente Inmobiliario, y terceros arrendatarios de buena fe, por lo que simple y llanamente no podemos compartir la posición del Juez A-quo, habida cuenta de que el criterio que evidencia para sustentar su negativa a declarar prósperas las EXCEPCIONES propuestas, desconoce la certeza de que con su fallo, de manera clara se van a ver afectados concretamente los derechos legítimamente constituidos a raíz de tales contrataciones, en virtud a la naturaleza del objeto social que lleva a cabo el hoy demandado en su carácter de Agente Inmobiliario, tanto para éste como administrador de los inmuebles en virtud del contrato de administración suscrito con la parte demandante, así como quienes en la actualidad fungen como arrendatarios de los bienes objeto de la presente Litis, como lo paso a explicar:

En el evento en que, en razón del requerimiento de la parte demandante de ***“dar por terminados”*** tanto el CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, así como los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO (tal y como respecto de éstos lo exige de manera subsidiaria la parte demandante – ver **numeral 3.** del acápite “DECLARACIONES Y CONDENAS” en el escrito de la demanda, contrario a lo argumentado por el Despacho, tanto la parte que represento así como el suscrito apoderado, consideramos que **SÍ SE AFECTARÁN**, no sólo los terceros contratantes, es decir, quienes hoy son arrendatarios de los inmuebles, sino que además, de no producirse una “subrogación” en la parte contratante de éstos, mi representado será obligado judicialmente a incurrir en incumplimiento de contrato frente a los arrendatarios, cosa que desde la contratación celebrada no ha sucedido. Ello porque ni la parte demandante contempló la posibilidad de subrogarse para respetar por lo menos los contratos de arrendamiento que vienen en ejecución, y tampoco le es dado al Despacho pronunciarse al

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

*“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.*



JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

ABOGADO

UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA (Q.)

respecto pues, salvo el principio de favorabilidad, que no es aplicable al presente asunto, no puede darse fallo ni “ULTRAPETITA”, ni “EXTRAPETITA”.

Por todo lo anteriormente manifestado, es claro que no compartimos las razones dadas por el Despacho cuando afirma que en manera alguna derechos de terceros se verán afectados, **máxime cuando este tipo de proceso carece de una segunda instancia**, habida cuenta de que en la interpretación de derecho no existe la infalibilidad conceptual, por lo que la argumentación jurídica goza de las garantías de la Presunción Legal y frente a ella se proscribe la posibilidad de una presunción de derecho.

En los anteriores términos, y de la manera más respetuosa, la parte que represento se permite dejar sustentado el argumento impugnatorio en procura de que el Despacho “**REPONGA**” la decisión tomada mediante el Auto de fecha nueve (09) de Febrero del año que calenda, o para que en su defecto “**DE MANERA SUBSIDIARIA SUBA EN APELACIÓN**” para ante el Superior Funcional y sea éste quien zanje la controversia planteada.

Atentamente,

JOHN JAIRO MUÑOZ FERNÁNDEZ

CC. 10.122.783 de Pereira (Rda.)

T.P. No. 167.045 del C. S. de la J

Cels. 3116348775 – 3007086404

E-mail: suasesorjuridico2017@gmail.com

*“Colombianos: Las armas os han dado la independencia, las leyes os darán la libertad”
Francisco de Paula Santander.*