

NANCY TARAZONA ZARATE
ABOGADA

Señor
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE RIONEGRO
E.S.D.

REF: PROCESO ABREVIADO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DTE: IVAN MARTINEZ CANDELA NELCY MARTINEZ CANDELA Y FRANCISCO MARTINEZ ORTEGA DDO: SERGIO FONCE GOMEZ RAD: 2019-158

NANCY TARAZONA ZARATE, Abogada en ejercicio, mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de los señores IVAN MARTINEZ CANDELA, NELCY MARTINEZ CANDELA Y FRANCISCO MARTINEZ ORTEGA, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal me permito interponer **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION**, contra el auto de fecha febrero 11 de 2021 y publicado en estados del 12 de febrero de 2021, el cual puntualizo y expongo de la siguiente forma:

Manifiesta el auto recurrido los siguientes puntos de interés:

- 1- Que en el descorre de excepciones presentado por esta parte, se solicitó no ser escuchado en audiencia el demandado por existir mora en el pago de los cánones de arrendamiento, dando aplicación con ello al artículo 384 del C.G.P.
- 2- Dice el despacho, que no desconoce la norma en comento, pero que trae a colación lo dispuesto en la Sentencia T150 de 2017, la que indica que *“en el caso en concreto no procede aplicar la norma que exige al arrendatario demandado cancelar la totalidad de los cánones de arrendamiento que se imputan en mora, como requisito para ser oído en el juicio, por tanto la razón por la que permite inaplicar la disposición, deriva de que el material probatorio obrante en el proceso de tutela arroja una duda respecto de la existencia real de un contrato de arrendamiento...”* (cursiva y subraya fuera de texto).

- 3- En tal sentido, el despacho se mantiene en la fecha de la audiencia fijada, y como quiera que se omitió el auto de pruebas algunas pruebas solicitadas por las partes, procediendo a sanear los vicios de procedimiento y precaver el derecho de contradicción y defensa, procediendo a decretar pruebas de la parte demandante y demandada para ser evacuadas en la audiencia fijada por el despacho.

CONSIDERACIONES DE ESTA PARTA QUE SUSTENTA EL PRESENTE RECURSO DE REPOSICION

Disiente esta parte con la posición del despacho, al querer escuchar el demandado y hacer valer las pruebas solicitadas por este en su escrito de contestación, teniendo en cuenta que la norma en temas de arrendamiento es clara, al advertir que no debe ser escuchado en audiencia el demandado cuando exista mora en el pago de los cánones de arrendamiento, ello de conformidad con lo preceptuado en el artículo 384 del C.G.P.

Para esta parte no hay duda de la existencia de un contrato de arriendo como lo manifiesta el despacho, por varios factores ventilados y probados en la presente actuación:

1. Si bien es cierto esta parte no allegó prueba documental de un contrato de arrendamiento, también lo es, que basados en el principio de la buena expresada por los herederos del propietario del inmueble objeto de proceso, -señor FRANCISCO MARTINEZ (Q.E.P.D), se da inicio al presente proceso de restitución de inmueble arrendado contra el señor SERGIO FONCE, teniendo en cuenta los hechos narrados por mis representados, esto es, “*que el señor SERGIO FONCE GOMEZ celebró contrato verbal de arrendamiento con el señor FRANCISCO MARTINEZ BOHORQUEZ (q.e.p.d.), desde hace más de cinco (5) años, respecto del inmueble ubicado en la carrera 6 No. 7-34/36 del corregimiento de San Rafael del Municipio de Rionegro (S/der)*”, tal y como se expresó en los hechos de la demanda, junto con los demás hechos relevantes de la existencia de un contrato de arrendamiento (objeto del contrato, canon, ect)
2. La pre constitución de la prueba documental del contrato de arrendamiento realizado de manera verbal entre el demandado y el causante MARTINEZ BOHORQUEZ, se da con el interrogatorio anticipado de partes, (artículo 183 y 184 del C.G.P.) promovido por mis representado con citación de SERGIO FONCE ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro (S/der) el que contó con el radicado No. 2019-031.

3. Es de advertir, que fue claro en dicho interrogatorio de parte, que a pesar de que el señor SERGIO FONCE fue notificado en debida forma para que asistiera a la audiencia destinada por el despacho para tal fin (18 de junio de 2019) el señor SERGIO FONCE no asistió a la misma, guardó silencio en cuanto a los motivos de su inasistencia pues no presentó excusa por su inasistencia, razón por la cual el despacho levantó la respectiva ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA, con la observación de haber calificado las preguntas a absolver el demandado en dicha audiencia y por haberlas encontrados sujetas a ley, tuvo en cuenta lo dispuesto en el artículo 205 del C.G.P. (confesión presunta), acta que presta mérito ejecutivo.
4. La base de inconformidad de esta parte, se centra en que el despacho expresa que *“existe duda frente a la existencia real de un contrato de arrendamiento”*, y esta afirmación indica que el despacho no tuvo en cuenta como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento el acta de audiencia pública que presta mérito ejecutivo, librada por el mismo despacho dentro del interrogatorio de parte al que no asistió el señor SERGIO FONCE dentro del interrogatorio de parte extraproceso, al que fue debidamente citado, para dar fe de la existencia del contrato de marras.

Desconoció el despacho la prueba extraprocesal (interrogatorio de parte extraproceso), presenta por esta parte, cuya finalidad era producir la prueba antes de iniciar el presente proceso. Esta prueba reconoce y plasma en nuestro caso particular, el derecho que tienen mis poderdantes a probar el contrato de arrendamiento que la señora Juez dice existe duda sobre su existencia.

Los efectos jurídicos de la CONFESION FICTA O PRESUNTA, (por la no comparecencia del citado a la audiencia, la renuencia a responder y las respuestas evasivas, se hará constar en el acta y hará presumir ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión sobre los cuales versen la controversia) y en debido proceso, debe ser la aplicación de la sanción que impone la ley al citado reticente, quien no obstante haber sido legalmente citado para que concurra a contestar el interrogatorio de parte al que fue citado y se resiste a comparecer, sanción esta que no es otra cosa que la renuncia -con su omisión - al sagrado derecho de defensa que la ley le ha garantizado.

En la presente actuación no existe vacío probatorio frente al tema de la existencia de un contrato de arrendamiento, por lo tanto debe el despacho dar aplicación a las sanciones legales en contra del demandado, pues tuvo su oportunidad procesal para comparecer y ser escuchado en interrogatorio de

pate y no lo hizo, razón por la cual la confesión ficta o presunta tiene aplicación de manera contundente.

5. Ahora bien, en la contestación que da el demandado al presente asunto, acepta claramente haber realizado unos pagos por concepto de cánones de arrendamiento, y la consecuencia que a juicio de la suscrita se debe interpretar, es que si el demandado acepta el pago de un canon, es porque está aceptando la existencia de un contrato de arrendamiento, así en su contestación se contradiga al expresar que no acepta la existencia del contrato. Es suficientemente claro para el proceso, que si EXISTIÓ UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO entre SERGIO FONCE Y FRANCISO MARTINEZ (Q.E.P.D), razón jurídica de más para que no exista duda de la existencia del mismo.

6. Es expresa la inconformidad esta parte con la decisión del juzgado, al tener en cuenta la contestación del demandado, reiterando que en debido proceso, no ha debido tenerse en cuenta, toda vez la presencia de la prueba documental fehaciente de la existencia del contrato de arrendamiento (acta de audiencia donde declara confeso de manera ficta o presunta al demandado no haber asistido al interrogatorio de parte) es clara en el proceso.

La decisión del juzgado, le está brindado al demandado la oportunidad de ser oído en el proceso y practicar prueba solicitadas, a pesar de que existe una norma clara frente al tema, esto, no ser escuchado el demandado en el proceso si existe mora en el pago del arrendamiento. Las pruebas que decreta el despacho a favor del demandado, estima esta parte, son contrarias a derecho, pues si el demandado lo que pretende es solicitar una eventual partencia por el paso del tiempo, tiene este sus acciones legales para iniciar las mismas, pero no es este proceso el indicado para tal fin.

Es más, precisamente por tratarse de un proceso de restitución de inmueble arrendado, es que esta parte solicitó en algún momento el despacho dictara sentencia anticipada, solicitud que hasta ahora no ha sido resuelta por el despacho.

Otro tema importante que quiere dejar constancia esta parte, y reitero, en tratándose este trámite de un proceso de restitución de inmueble arrendado, es que el día 30 de julio de 2020 se realizó entrega de bien inmueble por parte de los demandados ante la oficina de la Inspección de Policía del corregimiento de San Rafael de Rionegro (S/der), quienes procedieron a entregar la llave a la Inspectora Dra HILDA SUAREZ, quien procedió a realiza entrega de la llave a los herederos de dicho inmueble (mis poderdantes), quienes recibieron el inmueble a satisfacción.

En tal sentido y para efectos legales, me permito manifestar que el canon de arrendamiento cesa desde el momento de la entrega del inmueble y recibido a satisfacción por parte de los interesados, esto es 30 de julio de 2020.

De acuerdo a las razones expuestas en el presente escrito me permito solicitar las siguientes,

PRETENSIONES

1. Revocar el auto de fecha febrero 11 de 2021 y publicado en estados del 12 de febrero de 2021, el que estima sanear vicios de procedimiento que no existen el proceso.
2. Tener como prueba documental de la existencia del contrato el ACTA DE AUDIENCIA PUBLICA (18 de junio de 2019), librada por el despacho, dentro del interrogatorio anticipado de partes, (artículo 183 y 184 del C.G.P.) promovido por mis representado con citación de SERGRIO FONCE, ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro (S/der) el que contó con el radicado No. 2019-031, teniendo en cuenta que el señor SERGIO FONCE no asistió a la misma, guardó silencio en cuanto a los motivos de su inasistencia pues no presentó excusa por su inasistencia, razón por la cual el despacho levantó la referida acta con la observación de haber calificado las preguntas a absolver el demandado en dicha audiencia y por haberlas encontrados sujetas a ley, donde se tuvo en cuenta lo dispuesto en el artículo 205 del C.G.P. (confesión presunta), acta que presta mérito ejecutivo.
3. Declarar terminado el proceso de restitución de inmueble arrendado, teniendo en cuenta que el día 30 de julio de 2020 se realizó entrega de bien inmueble por parte de los demandados ante la oficina de la Inspección de Policía del corregimiento de San Rafael de Rionegro (S/der), quienes procedieron a entregar la llave a la Inspectora Dra HILDA SUAREZ, quien procedió a realiza entrega de la llave a los herederos de dicho inmueble (mis poderdantes), quienes recibieron el inmueble a satisfacción.
4. En tal sentido y para efectos legales, tener en cuenta que el canon de arrendamiento cesó desde el momento de la entrega del inmueble y recibido a satisfacción por parte de los interesados, esto es 30 de julio de 2020.
5. Librar la respectiva sentencia dentro del presente proceso, dadas las observaciones legales del caso.

PRUEBAS ALLEGADAS POR ESTA PARTE

DOCUMENTALES: Acta de mediación policiva emitida por la Dra. Hilda como inspector del corregimiento de San Rafael de Rionegro, donde consta la entrega de las llaves del inmueble objeto de proceso,

OFICIOS: En caso de no ser legible dicha acta, sírvase oficiar a la Dra HILDA SUAREZ en condición de inspectora a fin de que con destino a estas diligencia allegue copia legible del acta de medición policiva de fecha 30 de julio de 2020, donde fungen como querellantes los herederos Martínez, con citación del señor SERGIO FONCE Y OTROS.

Del Señor Juez;

NANCY TARAZONA ZARATE
C.C.63.276.888 de Bucaramanga
T.P. 111.128 del C.S.J.