

11/8/23, 7:27

Correo: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Alvarado - Outlook

CONTESTACION DEMANDA

HENRY PAVA IBAÑEZ <hepai14@hotmail.com>

Jue 10/08/2023 05:58 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Alvarado <j01prmpalalvarado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: cesartriana871@hotmail.com <cesartriana871@hotmail.com>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

2023-109- CONTESTACION DEMANDA- PROCESO DE RESTITUCION.pdf;

SEÑOR

JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE ALVARADO – TOLIMA. E. S. D.

REF: PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE.

DEMANDADO: DEISY REYES DE DUQUE.

DEMANDANTE: LUIS SATURNINO REYES CIFUENTES

RADICADO: 2023-109

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

comedidamente me permito remitir la contestación de la demanda en referencia, no siendo mas, quedo atento a cualquier inquietud.

Atentamente,

HENRY PAVA IBAÑEZ

C.C.93.365.516 de Ibagué

T.P. 132.883 de C.S. de la J.

SEÑOR
JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALVARADO –
TOLIMA.
E. S. D.

REF: PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE.

DEMANDADO: DEISY REYES DE DUQUE.

DEMANDANTE: LUIS SATURNINO REYES CIFUENTES

RADICADO: 2023-109

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

HENRY PAVA IBÁÑEZ, mayor de edad, vecino de la ciudad de Ibagué, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada, estando dentro del término legal para hacerlo, me permito contestar demanda de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE**, y proponer excepciones dentro de la presente litis así:

I. FRENTE A LOS HECHOS.

HECHO PRIMERO: NO SE ACEPTA este hecho, pues como va a aceptar en arrendamiento mi prohijada señora DEISY REYES, si lleva más de 19 años viviendo en el inmueble objeto del litigio cuidándolo y haciendo uso de este con el consentimiento de los demás comuneros (HERMANOS), lo que manifiesta mi poderdante es que el demandante llevo a su casa para que le firmara un documento que era para todos los hermanos con el fin de que a futuro los hijos de mi prohijada no le cobraran los años vividos por ella ahí.

HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, por cuanto al hecho anterior, nunca se pactó canon de arrendamiento como se va a pactar canon de arrendamiento si la que cuida el bien es mi poderdante prueba de ello señor Juez es que mi mandante no ha cancelado ni un solo mes del amañado contrato.

HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, por cuanto a lo dicho en el hecho primero de la demanda y mucho menos que se haya firmado un

36

contrato de arrendamiento por dos años, ya que mi poderdante vive en ese inmueble hace más de 19 años con la aprobación de los demás comuneros, pues el demandante de mala fe indujo en error de manera dolosa a la demandada.

HECHO CUARTO: NO ES CIERTO pues se ratifica la contestación de los hechos anteriores.

HECHO QUINTO: NO ES CIERTO, pues se ratifica la contestación de los hechos anteriores.

HECHO SEXTO: NO ES PROPIAMENTE UN HECHO.

II. FERENTE A LAS PRETENSIONES

En nombre de mi representada, manifiesto que nos oponemos a todas y cada uno de las pretensiones propuestas por la parte actora, por carecer de fundamentos de derecho, por faltar a la verdad y por ser incoadas de mala fe.

PETICIÓN ESPECIAL

Comedidamente le solicito a su señoría oír a mi mandante con el fin de garantizarle el derecho a la defensa y acceso a la justicia, sin que sea necesario que se le exija consignar a órdenes del Despacho los cánones que supuestamente adeuda mi prohijada, **pues aquí se cuestiona el contrato que fundamentan las pretensiones de la actora, dado que hay serias dudas sobre la existencia de ese contrato de arrendamiento como supuesto factico y de la calidad de las partes**, razón por la cual es preciso acudir a lo dispuesto en la sentencia T-118-2012, la cual estableció lo siguiente:

*“...La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró, que en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, **sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental.** Actualmente, las diferentes*

Salas de Revisión de revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo..."

La Corte, en decisiones de antaño ha manifestado que no se le debe exigir el pago de los cánones adeudados al demandado para oírlo dentro del proceso de restitución cuando existe duda sobre la celebración del contrato y se alleguen las pruebas que le dan convicción al Juez de conocimiento de tal situación, es por ello, que, apoyado en los diversos pronunciamientos del alto tribunal constitucional, presento esta contestación sin acreditar el pago de los supuestos cánones de arrendamiento adeudados.

III. EXCEPCIONES

AUSENCIA DE LOS ELEMENTOS ESCENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tenemos que, el artículo 1973 del Código Civil, establece los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, *"...El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, **la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado...**"*

Teniendo en cuenta la anterior norma, observamos que existen dos elementos esenciales del contrato de arrendamiento, **la entrega de la cosa y el precio a pagar por la cosa**, elementos que no se configuran dentro del presente contrato y brillan por su ausencia, pues mi mandante ostenta la calidad de comunera dentro del predio objeto de restitución junto con sus 7 hermanos, además de eso, mi mandante ha estado viviendo en el predio por más de 19 años, sin que en ningún momento haya cancelado valor alguno por concepto de canon de arrendamiento para con alguno de los comuneros.

Según la cláusula PRIMERA del contrato de arrendamiento, el demandante entrego de manera real y material a mi poderdante el bien inmueble objeto de la litis, si observamos, la fecha del mencionado

37

contrato el mismo data del 12 de junio de 2021, **lo que resulta extraño es que le haya realizado entrega real y material a una persona que lleva viviendo en el predio hace más de 19 años, es decir, nunca hubo entrega real y material del inmueble como lo pretende hacer ver de manera amañada la parte demandante**, pues lo demás comuneros reconocen que mi poderdante ha ocupado el inmueble por ese interregno.

Resulta extraño que mi poderdante nunca le pagara ni un solo canon de arrendamiento al demandante pues como se afirma en la contestación de los hechos de la demanda, en el hecho primero mi poderdante lo que firmo fue un documento para que a sus hijos hacia futuro no le cobraran el tiempo vivido por ella en el predio objeto de la litis.

El contrato firmando por mi poderdante en la realidad fue dado a conocer a ésta con una finalidad distinta a la de un contrato de arrendamiento.

A falta de los anteriores elementos esenciales del contrato de arrendamiento, **como lo son la entrega de la cosa y el precio a pagar por esta**, nos encontramos ante la inexistencia del tal contrato de arrendamiento, es decir, no nació a la vida jurídica, por lo cual no está llamado para hacer objeto de una demanda; y de repeso, **es extraño que el demandante no haya recibido ni un solo pago del canon del contrato de arrendamiento y esperar a iniciar un proceso restitutorio casi dos años después, lo que resulta ilógico**, pues lo prudencial es que el arrendador ejerza la acción restitutoria una vez el arrendatario entre en mora en los canon de arrendamiento y no espere todo ese tiempo para iniciar el proceso de restitución del bien inmueble.

Se puede observar que lo que se hizo por parte del demandante fue un contrato amañado y de mala fe, engañando a su hermana, que hacen dudar de la existencia real del mentado contrato de arrendamiento.

Concomitante con lo anterior, no existe prueba alguna de que el demandante hubiere recibido pagos de consignaciones si quiera de un solo mes que refuercen sus argumentos y produzcan a este juzgador la

convicción sobre la existencia de un convenio, pues a mi mandante al ostentar la calidad de comunera del predio objeto de restitución con este proceso deprecado por el actor, le está desconociendo su derecho en la comunidad, Maxime que la aquí demandada es la persona quien ha cuidado el inmueble por más de 19 años y en general ha realizado todas labor tendiente a preservar de manera adecuada el bien que hoy es objeto de la restitución a raíz del susodicho contrato, nótese además que el demandante también como comunero no ha reconocido ningún tipo de compensación a la demandada por su cuido sobre el predio.

EXCEPCION DE MALA FE PARA CON LOS DEMAS COMUNEROS.

El ejercicio de estas facultades por el comunero conlleva dificultades y limitaciones al derecho de los demás, por lo que la legislación ha dispuesto que la comunidad debe obrar de consuno. **Cuando alguno de ellos, sin el consentimiento de los demás, entrega en arrendamiento el bien sobre el que se ejerce el derecho común, va en contra de los derechos de los demás comuneros,** debiendo responder tanto por los perjuicios que su actuación cause a quienes integran la comunidad, como aquellos derivados de la relación con su arrendatario frente a eventos de evicción.

El aquí demandante de manera inescrupulosa, arbitraria, amañada, escondida y de mala fe, suscribió el reprochado contrato de arrendamiento con mi poderdante, sin siquiera informar a los demás comuneros incluyendo a mi mandante quien, de buena fe, firmo dicho documento sin saber que era un contrato de arrendamiento.

Adicionalmente, y con arreglo a lo previsto por la Ley 95 de 1890, a través de junta general de comuneros contando con la mayoría absoluta de votos, que correspondan al menos a la mitad de los derechos de la comunidad, puede nombrarse uno o varios administradores, quien válidamente y a pesar que se presenten diferencias entre los comuneros, puede entregar tal bien en arrendamiento, en tal junta, además se deberían acordarse los temas relativos a la destinación y administración de la cosa común, remuneración de administradores, entre otros temas pertinentes a la comunidad.

58

Bajo ese panorama, tenemos que el demandante omitió convocar a una junta de comuneros para abordar el tema de arrendamiento sobre el bien, pues nótese que los demás comuneros le han permitido vivir a mi poderdante sobre el predio, hasta el mismo demandado no hizo oposición sobre dejar vivir a mi mandante en el inmueble, bajo la condición de que la demandada es una persona de 71 años de edad y es quien ejerce las labores de cuidado sobre el bien.

DESCONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DEL DEMANDANTE COMO ARRENDADOR

La demandada hasta la fecha, desconoce la calidad de arrendador que dice tener el demandante en la presente litis, pues éste nunca le manifestó que el documento que estaba firmando era un contrato de arrendamiento, así mismo, nunca le hizo ni un solo cobro a mi mandante sobre los supuestos cánones de arrendamiento adeudados, lo que desde ya resulta extraño, es que tampoco hubo una manifestación por parte del demandante comunicándole la terminación del supuesto contrato a mi poderdante o algún tipo de requerimiento tendiente al cobro de los cánones según adeudados, situaciones que ponen en duda la existencia de ese contrato de arrendamiento y el desconocimiento de arrendador del aquí demandante.

Es por ello, que la parte pasiva nunca cancelo un solo mes de pago de arrendamiento, pues en la realidad y en su mente, nunca celebro ese contrato de arrendamiento, al menos si le hubiera cancelado siquiera un solo canon podría verse que efectivamente si hay una relación contractual entre arrendatario y arrendador, situación que aquí no ocurrió.

FALTA DE CONTRIBUCIÓN DE LOS COMUNEROS AL BIEN COMÚN.

Tenemos que el artículo 2327 del Código Civil, establece lo siguiente “...Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota...” citada esta norma, ponemos en conocimiento al Despacho que la demandada como comunera es quien ha realizado los actos de cuidado y reparaciones del aquí bien objeto de la restitución, resulta incoherente entonces que uno de los comuneros le esté cobrando canon de arrendamiento soportado por un contrato que carece de los elementos esenciales como ya se dijo anteriormente, más aún, cuando el demandante lo único que contribuye al bien común es al pago del impuesto predial junto con los demás comuneros incluyendo a mi prohijada, esta última es quien paga los recibos de los servicios públicos conforme prueba que se anexa, lo que conlleva a decir que la demandada es quien más contribuye al bien inmueble, como para que ahora se le estén cobrando unos inexistentes canones de arrendamiento.

Por su parte, la comunidad estudiada bajo el cuasicontrato, menciona esos derechos que tienen los comuneros de la cosa común, es por ello que el artículo 2323 del Código Civil menciona lo siguiente “...El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, **es el mismo que el de los socios en el haber social...**” sobre este articulado, es preciso indicar que del dominio de cada uno de los condueños de la cosa en comunidad, le resultan **derechos de uso de la cosa común y a sus frutos** como también obligaciones, descendiendo al caso que nos ocupa, **mi mandante tiene todo el derecho de permanecer en el inmueble sin que se le cobre canon de arrendamiento**, no es posible como de manera intempestiva, inescrupulosa, mentirosa, amañada y de mala fe lo está haciendo el demandante con el contrato aquí reprochado, pues es preciso indicarle a su señoría que el aquí actor tiene en total descuido el inmueble en común pues no contribuye realmente en la proporción que le corresponde lo que si hace mi prohijada, pues en la prueba testimonial aquí invocada se le dará al Despacho conocimiento sobre esa situación.

EXCEPCION DE MALA FE Y TEMERIDAD DEL DEMANDANTE.

Tenemos que el demandante obró de mala fe para con la parte demandada, quien además es su propia hermana y comunera del predio objeto de esta acción, pues la indujo a firmar un documento del cual mi mandante no tenía la menor idea que era un contrato de arrendamiento, lo que pensó haber firmado mi poderdante fue un documento para que los hijos de mi prohijada no le cobraran dineros a futuro cuando ella falleciera por los años que ella ha vivido o hubiera vivido ahí; y aún más grave, es que el demandante se aprovechó de la afectación visual que para la fecha de la suscripción del supuesto contrato mi mandante padecía, prueba de ello, son las historias clínicas en donde se pueden observar las dolencias oculares que para ese momento tenía mi prohijada.

Adicionalmente, valiéndose del vínculo familiar de hermano que tiene con la aquí demandada, le hizo firmar el supuesto acuerdo basado en esa confianza que mi cliente tenía con el actor, firmo un documento sin saber realmente el contenido del mismo, **pues tampoco se le entrego copia de este,** omitiendo lo reglado por el numeral 3 del artículo 8 de la ley 820 de 2003, dado que hasta este preciso momento mi mandante conoció del contenido del supuesto contrato de arrendamiento.

Firmar un contrato implica obligaciones que debe estar exentos de vicios del consentimiento que son error fuerza y dolo, respecto del error, los artículos 1510 a 1512 del Código Civil consagran que éste puede referirse a la especie del acto, a la identidad de su objeto o su sustancia, o a la persona con quien se celebra.

En lo que respecta al dolo, esto es, la maniobra engañosa perpetrada con el fin de influir necesariamente en la voluntad de otro a fin de que consienta en contratar, el artículo 1515 prevé que éste no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes y aparece claramente que sin él no se hubiera convenido.

Teniendo en cuenta lo anterior, si su señoría observa la situación en las que se otorgó ese convenio entre las partes y además de eso, las pruebas triadas a esta contestación, sería demostrable que hubo error y dolo, pues el demandante aprovecho la situación en que se encontraba mi poderdante para hacerla firmar dicho contrato de arrendamiento, pues no hubo además ese elemento de consentimiento que debía revestir a mi prohijada.

Seguidamente, La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia **SC19730-2017** que:

*“...El acto jurídico tiene eficacia y trascendencia legal en cuanto existen los elementos intrínsecos que lo condicionan, como son la capacidad, **el consentimiento**, el objeto y la causa lícita, y en cuanto, cuando es el caso, se hayan llenado como lo determina la ley...”*

Es evidente que, el consentimiento esta acá viciado por el error y el dolo, al respecto la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia **11001 del 6 de marzo de 2012** con ponencia del magistrado William Namén Vargas señaló:

*“...El dolo, concebido en sentido amplio como la intención de inferir o causar daño a alguien (art. 63 C.C.), en el negocio jurídico consiste en la maniobra, artificio, engaño, maquinación consciente y deliberada de una parte o **sujeto contractual con suficiente aptitud para inducir o provocar un error de la otra parte y obtener su consenso o voluntad en la celebración del acto...**”*

Resulta entonces cuestionable la actitud del demandante, lo que nos lleva a preguntarnos ¿Cuál fue el verdadero propósito del demandante de inducir en error a mi mandante con la firma de dicho contrato? ¿será la de desacreditar posesión alguna de la demandada y así evitar que a futuro esta iniciará algún proceso de prescripción adquisitiva de dominio?

Las anteriores situaciones ponen en duda la celebración del alegado contrato de arrendamiento entre las partes pues existen elementos de juicios que hacen dudar sobre la existencia del entredicho acuerdo y la falta de elementos constitutivos del contrato de arrendamiento.

Finalmente, y teniendo en cuenta lo aquí mencionado, solicito a su señoría oír a mi mandante en la presente litis y declarar probadas las excepciones incoadas.

IV. PRUEBAS

En aras de ejercer el derecho a la defensa de mi poderdante y de probar las excepciones propuestas por el suscrito apoderado, solicito encarecidamente a su señoría se decreten las siguientes pruebas:

Documentales:

- ° Poder para actuar.
- ° Certificado de libertad y tradición.
- ° Historia clínica de mi poderdante donde se demuestra la afectación visual de la cual padece.
- ° recibos de pago de servicios públicos.

Testimoniales:

De conformidad con lo establecido en el artículo 212 del Código General del Proceso, me permito solicitarle a su señoría se sirva tener como prueba testimonial a las siguientes personas, quienes darán testimonio sobre las situaciones que les consta y que fueron planteadas en la contestación de los hechos de la demanda y las excepciones incoadas por el suscrito.

LUIS ELVER LOZANO, vereda cabecera del llano jurisdicción municipio Alvarado - Tolima. Celular: 3232425433. No posee correo electrónico.

LUZ MARYORY OLAYA vereda cabecera del llano jurisdicción municipio Alvarado - Tolima. Celular: 3115360931. correo electrónico: lolayacifuentes9978@gmail.com.

MARIA LEONOR REYES, en la Cra. 27 #70-26, barrios los ciruelos de la ciudad de Ibagué. Celular: 3153255303. Correo electrónico: maria_leonor12@yahoo.es.

EULISES REYES CIFUENTES, manzana 5 casa 7 barrio santa Ana de la ciudad de Ibagué. Celular: 3107130257. Correo electrónico: eulises0210@gmail.com

Interrogatorio de parte.

Solicito a su señoría en su debida etapa procesal, me sea concedida la oportunidad de interrogar al demandante sobre los hechos que fundamentan esta demanda.

Atentamente,



HENRY PAVA IBAÑEZ
C.C.93.365.516 de Ibagué
T.P. 132.883 de C.S. de la J.