



Doctor:

JULIO ANDRES GONZALEZ HOFMANN

JUEZ PRIMERO PROMÍSCUO MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA

E.S.D.

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION:	2022-00106-00
DEMANDANTE:	SAYANI SAS NIT No. 901.116.025-1
DEMANDADO:	CAROLINA PARRA MANRRIQUE C.C No. 52.453.502

EDILSON ARTURO BERNAL CORREDOR, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.166.446 expedida en Tunja, con T.P. No. 119.503 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la empresa demandante dentro del proceso de la referencia, me dirijo a su Despacho con el objeto de interponer recurso de reposición y en subsidio apelación, en contra del auto de fecha 24 de noviembre de 2022, publicado en el estado de fecha 25 de noviembre de 2022, a través del cual, el Despacho decidió:

“Admitir la contestación presentada por la apoderada de la parte pasiva, y por medio del código QR presente en este expediente correr traslado al demandante de la respuesta presentada”

Lo anterior, bajo los siguientes argumentos:

1. En el Contrato de arrendamiento base del proceso de la referencia, se pactó tanto el canon, como el incremento a partir del primer año, así:

“PRECIO Y FORMA DE PAGO: se establece como precio o canon mensual de arrendamiento la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$1.800.000.00) incluido el 20 % de reintegro gastos de mantenimiento de las zonas comunes y servicios sanitarios hasta el 30 de noviembre de 2021. A partir del primero de diciembre de 2021 el canon de arrendamiento será el resultado del precio real de arrendamiento por metro cuadrado en la Casona el Ático y acordado entre las partes”.

2. Siendo el contrato ley para las partes, resulta ilógico que, pese a encontrarse pactado un canon inicial y un reajuste anual, el precio del arrendamiento, sea el mismo inicial, esto es, sin ningún tipo de reajuste, lo cual resulta en un enriquecimiento sin causa a favor de la arrendataria, que empobrecería de manera correlativa a la empresa arrendadora.
3. Siendo el contrato ley para las partes, se debe aplicar en su integridad, no la parte que le convenga a la Arrendataria, pero no lo que no le conviene, pues el argumento de defensa, es que el incremento en realidad no se dio, pero esto de manera unilateral, pese a que en el expediente obre la prueba documental de que efectivamente se encontraba pactado.
4. Amén de lo anterior, el contrato de arrendamiento, pese a estar documentado, es consensual, y fue de esta manera que las partes, cuando estaban en buenos términos,



acordaron el valor de arrendamiento que la Demandada pagó sin ningún tipo de coacción por varios meses, para luego acogerse de manera muy conveniente a lo que le conviene del contrato escrito, pero dejando no solo de invocar, sino de aplicar el aumento de canon pactado y que obra en el documento allegado al Despacho como prueba.

5. En la cláusula Séptima del Contrato referente a REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, se pactó: “A partir del segundo año, es decir, del 1 de diciembre del 2021 hasta el 30 de noviembre de 2022. El Incremento será el resultado del precio real de arrendamiento por metro cuadrado en la Casona El Ático y acordado entre las partes. A partir del 1 de diciembre de 2022 y hasta el 30 de noviembre de 2023, el incremento será el IPC más cuatro (4) puntos sobre el último canon de arrendamiento legal vigente, que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes en la carrera 8 No. 12-64/66/72 de Villa de Leyva.

6. Pese a las cláusulas contractuales, las partes llegaron a acuerdos que no se formalizaron por escrito, en los cuales, pactaron como canon para el presente año, la suma de **CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MCTE. (\$5.176.306) incluido el valor de la** Manutención de zonas generales y servicios sanitarios de la Casona el ÁTICO, distribuidos de la siguiente manera:

La suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$3.600.000) de arrendamiento más el valor que venía pagando por concepto de Manutención de zonas generales y servicios sanitarios de la Casona el ÁTICO, es decir, UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$1.492.431) más el incremento IPC del 5.62% aplicado a la Manutención de zonas generales y servicios sanitarios de la casona el ÁTICO arrojando un total de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MCTE. (\$1.576.306).

7. Tan válido fue el acuerdo, que la hoy demandada pagó el canon acordado por seis meses, es decir, entre enero y junio de 2022, pero para el mes siguiente, haya decidido pagar lo que estaba pagando durante el primer año de vigencia del contrato. Lo que está probado con los recibos y consignaciones aportadas como pruebas.

8. Los hechos anteriores se encuentran debidamente probados en el expediente, razón por la cual, resulta absurdo el argumento de defensa según el cual, el dinero adicional al canon del primer año, que corresponde al reajuste válidamente pactado entre las partes, se pretenda presentar como anticipos de arrendamiento, pues en cuanto a la forma de pago, claramente se estableció en el contrato la periodicidad para hacerlo, esto es, dentro de los 5 primeros días del mes. Frente a este punto debo ser enfático, pues, si como dice el apoderado de la parte demandada, que mi cliente para reajustar el valor del canon, debería haber acudido a un proceso de reajuste de canon, es porque desconoce la literalidad del contrato, o porque quiere hacer caer en equivocaciones al Despacho, **pues ya el incremento para el presente año, se encontraba previamente acordado entre las partes, situación que fue plasmada en el contrato de arrendamiento por ellas suscrita.**



9. Así las cosas, la cláusula séptima del contrato establece la fórmula para fijar el canon para el año 2022, y esto no es un invento del suscrito, está en el contrato así:

“REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, se pactó: “A partir del segundo año, es decir, del 1 de diciembre del 2021 hasta el 30 de noviembre de 2022. El Incremento será el resultado del precio real de arrendamiento por metro cuadrado en la Casona El Ático y acordado entre las partes. A partir del 1 de diciembre de 2022 y hasta el 30 de noviembre de 2023, el incremento será el IPC más cuatro (4) puntos sobre el último canon de arrendamiento legal vigente, que el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes en la carrera 8 No. 12-64/66/72 de Villa de Leyva.”

10. Quiere lo anterior indicar que, aplicando la fórmula de incremento libremente pactada por las partes al momento de contratar, el valor del canon para el presente año, sería el siguiente:

- Precio real de arrendamiento por metro cuadrado, en la Casona el Ático, de con base en el avalúo presentado por perito afiliado a la Lonja de Propiedad Horizontal, RICARDO MZ. RECAMÁN, el valor del arrendamiento por metro cuadrado en las zonas privadas de la Casona El Ático en Villa de Leyva, corresponde a la suma de TRES CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$350.000) (página 90 de la demanda), que multiplicado por el área arrendada a la señora CAROLINA PARRA MANRIQUE, que corresponde a 35 Mts² (cláusula segunda del Contrato de Arrendamiento), sería un total de DOCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, (\$12.250.000), lo que quiere decir, que lo que pretende pagar y seguir pagando la demandada, es, apenas el 14.7 del valor real del canon de arrendamiento.

11. Adicional a lo anterior, es un hecho notorio que los arrendamientos en la ciudad de Villa de Leyva, son sumamente costosos y la suma que pretende seguir pagado la demandada, es ridículamente inferior al valor que en realidad debe pagar, y esto, atendiendo tanto a la literalidad del contrato, como a lo pagado y consignado en la actualidad.

12. Las afirmaciones según las cuales, los pagos que mensualmente hacía la demandada por concepto de arrendamiento, jamás fueron anticipo de cánones no causados, pues tal y como se demuestra a continuación, la propia Arrendataria dejaba constancia de lo que estaba pagando, tal como se muestra a continuación:



15. Finalmente, el Despacho en la parte considerativa del auto recurrido indica:

“Dentro del presente proceso, actuación surtida por el abogado JORGE BUSTILLO MELGAREJO, quien actúa en representación de los demandados, se permite contestar la demanda y presentar excepciones, y como quiera que demuestra el pago de los cánones adeudados, está habilitada su capacidad para ser escuchada dentro de la presente causa, como quiera que pasiva remite a su contraparte, en los términos del CGP y de la ley 2213 de 2022, su escrito de respuesta de la presente causa, se advierte por el despacho debe pronunciarse al respecto de la siguiente manera”

Pero, vulnerando el derecho de defensa y contradicción de la parte que representa, el auto carece del análisis de las pruebas presentadas para arribar a la conclusión plasmada en la parte resolutive, ni la argumentación del por qué tomó esa decisión, cuando en realidad se trata de un asunto complejo que requiere de un mínimo de sustentación.

PETICIÓN

1. **Se revoque en su integridad el auto recurrido**
2. No se escuche la defensa de la demandada.

Agradezco su gentil atención.

Cordialmente,

EDILSON ARTURO BERNAL CORREDOR
C.C. NO. 7.166.446 DE TUNJA
T.P. NO. 119.503 C.S.J.
jurisberc@gmail.com