

## IMPUGNACION -2022-00062-00

Gustavo VALENCIA OSORIO <abogustavo@gmail.com>

Vie 16/12/2022 15:32

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Putumayo - Mocoa <jccto01mco@notificacionesrj.gov.co>

Mocoa Diciembre 16 del 2022

Señor Juez

Dr. VICENTE JAVIER DUARTE

Juzgado Civil del Circuito

Asunto

Recurso de reposición

Pronunciamiento solicitud Derecho de retención

Demandante

José Luis Mora Zambrano

Demandado

Raúl Andrés Bastidas Chamorro

Radicación.

2022-00062-00

GUSTAVO VALENCIA OSORIO identificado civil y profesionalmente con cedula de ciudadanía numero 79.955.059 y tarjeta profesional 130.403 del CSJ, obrando en nombre y representación de la parte demanda dentro del proceso en referencia, con el Mayor de los respetos me dirijo al Señor Juez, para presentar un recurso de reposición en contra el auto notificado el 14 de diciembre del 2022 y solicitar se pronuncia sobre la solicitud sobre la solicitud derecho de retención pedida la contestación de la demanda, lo que me permito fundamentar en los siguientes términos:

### RECURSO DE REPOSICIÓN

Me permito presentar los siguientes argumentos que fueron alegados en el momento de contestar la demanda pero no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado.

### SOBRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 384 NUMERAL 4 DEL C.G.P.

Al respecto me permito transcribir la cláusula quinta del contrato de arrendamiento que expresa:

“Para fijar el canon de arrendamiento de los meses comprendidos entre el primero de febrero del 2019 y el treinta de enero del 2021, las partes atendiendo la proyección de utilidades y de producción del

establecimiento de comercio, así como la valorización del inmueble, acordarán un nuevo canon de arrendamiento de manera voluntaria”.

“Para fijar el canon de arrendamiento de los meses comprendidos entre el primero de febrero del 2021 y el 30 de enero del 2023, las partes atendiendo la proyección de utilidades y de producción del establecimiento de comercio, así como la valorización del inmueble, acordarán un nuevo canon de arrendamiento de manera voluntaria.

Ahora bien en la segunda pretensión de la demanda se lee:

“Cómo consecuencia de la anterior declaración se ordena a la parte demandada pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados por la suma de treinta millones de pesos M/Cte. COP (\$30.000.000) correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre, diciembre del 2021, enero, febrero y marzo del 2022”

En el hecho décimo séptimo de la demanda se lee:

“Durante el periodo comprendido entre el primero de febrero del año 2021 y el treinta y uno de enero del 2022, las partes no han logrado llegar a un acuerdo respecto del nuevo canon de arrendamiento, debido a que el señor Raúl Bastidas ha manifestado reiteradamente que no pagará un canon de arrendamiento superior a la suma de cinco millones de pesos”:

Finalmente el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. expresa que:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados”.

Así las cosas señor Juez, no existe la más mínima evidencia del valor de los cánones de arrendamiento de los meses comprendidos entre noviembre del 2021 y marzo del 2022, por la sencilla razón que la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, exige que las partes acuerden un nuevo canon de arrendamiento para dichas fechas y, el demandante, no sólo no ha allegado prueba de dicho acuerdo, sino que además afirma en la demanda que “las partes no han logrado llegar a un acuerdo respecto del nuevo canon de arrendamiento”.

Por consiguiente, al no existir prueba que acredite el valor de los cánones de que debe pagar mi cliente, no se podría aplicar dicha norma pues exige prueba de los cánones adeudados, no obstante, mi cliente está compensando el valor del canon con el valor de las mejoras.

Considero señor juez en el proceso así como en la demanda no aparece prueba de qué mi representado está dudando la suma de 30 millones de pesos por concepto arrendamiento, todo lo contrario, existe prueba verídica, tanto en la demanda como sus propios anexos que las partes arrendador y arrendatario, no se han puesto de cómo lo ordena la cláusulas quinta del contrato para determinar el valor del contrato arrendamiento en los periodos alegados en la demanda.

Así las cosas señor juez solicito muy respetuosamente, reponer la decisión y en su lugar abstenerse de ordenar a mi representado que pague la suma de 30 millones de pesos, pues como quedó visto no existe prueba alguna que determine el valor de los cánones de arrendamiento entre los meses de noviembre 2021 y marzo del 2022, ya que el contrato ordena que para dichas fechas arrendador y arrendatario deben fijar de mutuo acuerdo un nuevo precio del contrato arrendamiento circunstancia que como bien se afirma la demanda aún no ha ocurrido.

En caso que mis argumentos no sean desde su recibo señor juez, presento a forma subsidiaria un recurso ordinario de apelación fundamentado en los mismos argumentos a mencionados.

### DERECHO DE RETENCIÓN

Solicito usted señor juez con el mayor de los respetos, pronunciarse sobre la sobre la siguiente petición que fuera presentada en el momento de contestar la demanda.

En aplicación del artículo 1995 del código civil, solicito conceder a mi representado el derecho de retención sobre la propiedad arrendada, hasta tanto el demandante le pagué a mi representado el valor de las mejoras que para el momento de contestar esta demanda, tienen un saldo de \$289.020.599.

Atentamente.

El El mié, 25 de may. de 2022 a la(s) 4:56 p.m., Juzgado 01 Civil Circuito - Putumayo - Mocoa  
<[jccto01mco@notificacionesrj.gov.co](mailto:jccto01mco@notificacionesrj.gov.co)> escribió:

Mocoa - Putumayo, 25 de mayo de 2022

Señor,

**GUSTAVO VALENCIA OSORIO**

Apoderado Parte Demandada

**Ref.-**

**Proceso** : ***Declarativo (Verbal) Restitución Inmueble Arrendado***

**Radicado** : 860013103001-2022-00062-00

**Demandante(s)** : José Luis Mora Zambrano (C.C. 1.125.578.631)

**Apoderado** : Rubert Andrés Montaña Rosero

**Demandado(s)** : Raúl Andrés Bastidas Chamorro (C.C. 18'128.381)

Cordial saludo,

Mediante el presente me permito remitir el Oficio No. 720 por el cual se realiza la notificación del proceso de la referencia a la parte demandada, en virtud de lo ordenado en el auto del 24 de mayo del 2022 el cual se encuentra notificado mediante estados electrónicos del día de hoy 25 de mayo del 2022.

En ese mismo sentido el presente se envía con copia a el demandado y al apoderado de la parte demandante para su conocimiento.

Atentamente,

## **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE MOCOA - PUTUMAYO**

Carrera 5 No. 10-01, esquina. Palacio de Justicia, 4to Piso.

Teléfono 429 61 59 - 322 324 84 34

[jctomoc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jctomoc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

[jccto01mco@notificacionesrj.gov.co](mailto:jccto01mco@notificacionesrj.gov.co)

Micrositio web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-civil-del-circuito-de-mocoa/47>

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

**GUSTAVO VALENCIA OSORIO**

**ABOGADO**

**UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA**

**ESPECIALIZADO**

**DERECHO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**DERECHO PROCESAL CIVIL**

**UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA**

**ABOGADO BILINGUE**

**E.F. NEW YORK (E.E.U.U.)**

**General English**

**E.S. DUBAI (E.A.U.)**

**Business English.**

**TELÉFONO Y WHATSAPP:**

**3114752992**

**DIRECCIONES:**

**CARRERA 8 NUMERO 7 - 16 BARRIO CENTRO**

**[ABOGUSTAVO@GMAIL.COM](mailto:ABOGUSTAVO@GMAIL.COM)**

**Re: IMPUGNACION -2022-00062-00**

Gustavo VALENCIA OSORIO &lt;abogustavo@gmail.com&gt;

Vie 16/12/2022 15:33

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Putumayo - Mocoa <jccto01mco@notificacionesrj.gov.co>; andresmo\_91@hotmail.com <andresmo\_91@hotmail.com>; ecobasth.home@gmail.com.co <ecobasth.home@gmail.com.co>; hotel.alejandro01@gmail.com <hotel.alejandro01@gmail.com>

El El vie, 16 de dic. de 2022 a la(s) 10:32 p.m., Gustavo VALENCIA OSORIO <[abogustavo@gmail.com](mailto:abogustavo@gmail.com)> escribió:

Mocoa Diciembre 16 del 2022

Señor Juez  
Dr. VICENTE JAVIER DUARTE  
Juzgado Civil del Circuito

Asunto  
Recurso de reposición  
Pronunciamiento solicitud Derecho de retención  
Demandante  
José Luis Mora Zambrano  
Demandado  
Raúl Andrés Bastidas Chamorro  
Radicación.  
2022-00062-00

GUSTAVO VALENCIA OSORIO identificado civil y profesionalmente con cedula de ciudadanía numero 79.955.059 y tarjeta profesional 130.403 del CSJ, obrando en nombre y representación de la parte demanda dentro del proceso en referencia, con el Mayor de los respetos me dirijo al Señor Juez, para presentar un recurso de reposición en contra el auto notificado el 14 de diciembre del 2022 y solicitar se pronuncia sobre la solicitud sobre la solicitud derecho de retención pedida la contestación de la demanda, lo que me permito fundamentar en los siguientes términos:

**RECURSO DE REPOSICIÓN**

Me permito presentar los siguientes argumentos que fueron alegados en el momento de contestar la demanda pero no fueron tenidos en cuenta por el Juzgado.

**SOBRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 384 NUMERAL 4 DEL C.G.P.**

Al respecto me permito transcribir la cláusula quinta del contrato de arrendamiento que expresa:

“Para fijar el canon de arrendamiento de los meses comprendidos entre el primero de febrero del 2019 y el treinta de enero del 2021, las partes atendiendo la proyección de utilidades y de producción del establecimiento de comercio, así como la valorización del inmueble, acordarán un nuevo canon de arrendamiento de manera voluntaria”.

“Para fijar el canon de arrendamiento de los meses comprendidos entre el primero de febrero del 2021 y el 30 de enero del 2023, las partes atendiendo la proyección de utilidades y de producción del establecimiento de comercio, así como la valorización del inmueble, acordarán un nuevo canon de arrendamiento de manera voluntaria.

Ahora bien en la segunda pretensión de la demanda se lee:

“Cómo consecuencia de la anterior declaración se ordena a la parte demandada pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados por la suma de treinta millones de pesos M/Cte. COP (\$30.000.000) correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre, diciembre del 2021, enero, febrero y marzo del 2022”

En el hecho décimo séptimo de la demanda se lee:

“Durante el periodo comprendido entre el primero de febrero del año 2021 y el treinta y uno de enero del 2022, las partes no han logrado llegar a un acuerdo respecto del nuevo canon de arrendamiento, debido a que el señor Raúl Bastidas ha manifestado reiteradamente que no pagará un canon de arrendamiento superior a la suma de cinco millones de pesos”:

Finalmente el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. expresa que:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados”.

Así las cosas señor Juez, no existe la más mínima evidencia del valor de los cánones de arrendamiento de los meses comprendidos entre noviembre del 2021 y marzo del 2022, por la sencilla razón que la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, exige que las partes acuerden un nuevo canon de arrendamiento para dichas fechas y, el demandante, no sólo no ha allegado prueba de dicho acuerdo, sino que además afirma en la demanda que “las partes no han logrado llegar a un acuerdo respecto del nuevo canon de arrendamiento”.

Por consiguiente, al no existir prueba que acredite el valor de los cánones de que debe pagar mi cliente, no se podría aplicar dicha norma pues exige prueba de los cánones adeudados, no obstante, mi cliente está compensando el valor del canon con el valor de las mejoras.

Considero señor juez en el proceso así como en la demanda no aparece prueba de qué mi representado está dudando la suma de 30 millones de pesos por concepto arrendamiento, todo lo contrario, existe prueba verídica, tanto en la demanda como sus propios anexos que las partes arrendador y arrendatario, no se han puesto de cómo lo ordena la cláusulas quinta del contrato para determinar el valor del contrato arrendamiento en los periodos alegados en la demanda.

Así las cosas señor juez solicito muy respetuosamente, reponer la decisión y en su lugar abstenerse de ordenar a mi representado que pague la suma de 30 millones de pesos, pues como quedó visto no existe prueba alguna que determine el valor de los cánones de arrendamiento entre los meses de noviembre 2021 y marzo del 2022, ya que el contrato ordena que para dichas fechas arrendador y arrendatario deben fijar de mutuo acuerdo un nuevo precio del contrato arrendamiento circunstancia que como bien se afirma la demanda aún no ha ocurrido.

En caso que mis argumentos no sean desde su recibo señor juez, presento a forma subsidiaria un recurso ordinario de apelación fundamentado en los mismos argumentos a mencionados.

### DERECHO DE RETENCIÓN

Solicito usted señor juez con el mayor de los respetos, pronunciarse sobre la sobre la siguiente petición que fuera presentada en el momento de contestar la demanda.

En aplicación del artículo 1995 del código civil, solicito conceder a mi representado el derecho de retención sobre la propiedad arrendada, hasta tanto el demandante le pagué a mi representado el valor de las mejoras que para el momento de contestar esta demanda, tienen un saldo de \$289.020.599.

Atentamente.

El El mié, 25 de may. de 2022 a la(s) 4:56 p.m., Juzgado 01 Civil Circuito - Putumayo - Mocoa

<[jccto01mco@notificacionesrj.gov.co](mailto:jccto01mco@notificacionesrj.gov.co)> escribió:

Mocoa - Putumayo, 25 de mayo de 2022

Señor,

**GUSTAVO VALENCIA OSORIO**

Apoderado Parte Demandada

**Ref.-**

**Proceso** : **Declarativo (Verbal) Restitución Inmueble Arrendado**

**Radicado** : 860013103001-2022-00062-00

**Demandante(s)** : José Luis Mora Zambrano (C.C. 1.125.578.631)

**Apoderado** : Rubert Andrés Montaña Rosero

**Demandado(s)** : Raúl Andrés Bastidas Chamorro (C.C. 18'128.381)

Cordial saludo,

Mediante el presente me permito remitir el Oficio No. 720 por el cual se realiza la notificación del proceso de la referencia a la parte demandada, en virtud de lo ordenado en el auto del 24 de mayo del 2022 el cual se encuentra notificado mediante estados electrónicos del día de hoy 25 de mayo del 2022.

En ese mismo sentido el presente se envía con copia a el demandado y al apoderado de la parte demandante para su conocimiento.

Atentamente,

## **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE MOCOA - PUTUMAYO**

Carrera 5 No. 10-01, esquina. Palacio de Justicia, 4to Piso.

Teléfono 429 61 59 - 322 324 84 34

[jctomoc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jctomoc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

[jccto01mco@notificacionesrj.gov.co](mailto:jccto01mco@notificacionesrj.gov.co)

Micrositio web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-01-civil-del-circuito-de-mocoa/47>

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

**GUSTAVO VALENCIA OSORIO**  
**ABOGADO**  
**UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA**  
**ESPECIALIZADO**  
**DERECHO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**  
**DERECHO PROCESAL CIVIL**  
**UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA**  
**ABOGADO BILINGUE**  
**E.F. NEW YORK (E.E.U.U.)**  
**General English**  
**E.S. DUBAI (E.A.U.)**  
**Business English.**

**TELÉFONO Y WHATSAPP:**

**3114752992**

**DIRECCIONES:**

**CARRERA 8 NUMERO 7 - 16 BARRIO CENTRO**

**[ABOGUSTAVO@GMAIL.COM](mailto:ABOGUSTAVO@GMAIL.COM)**

**GUSTAVO VALENCIA OSORIO**  
**ABOGADO**

**UNIVERSIDAD CATOLICA DE COLOMBIA**  
**ESPECIALIZADO**  
**DERECHO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**  
**DERECHO PROCESAL CIVIL**  
**UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA**  
**ABOGADO BILINGUE**  
**E.F. NEW YORK (E.E.U.U.)**  
**General English**  
**E.S. DUBAI (E.A.U.)**  
**Business English.**

**TELÉFONO Y WHATSAPP:**

**3114752992**

**DIRECCIONES:**

**CARRERA 8 NUMERO 7 - 16 BARRIO CENTRO**

**[ABOGUSTAVO@GMAIL.COM](mailto:ABOGUSTAVO@GMAIL.COM)**