

Señor

**JUEZ 66 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA y/o TRANSITORIAMENTE 48 DE
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BOGOTA D.C.**

E. S. D.

Referencia: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO # 2021 01034- 00.
--

DEMANDANTE: CARLOS JULIO CALIXTO

DEMANDADO: GLADYS PANQUEVA MONTOYA

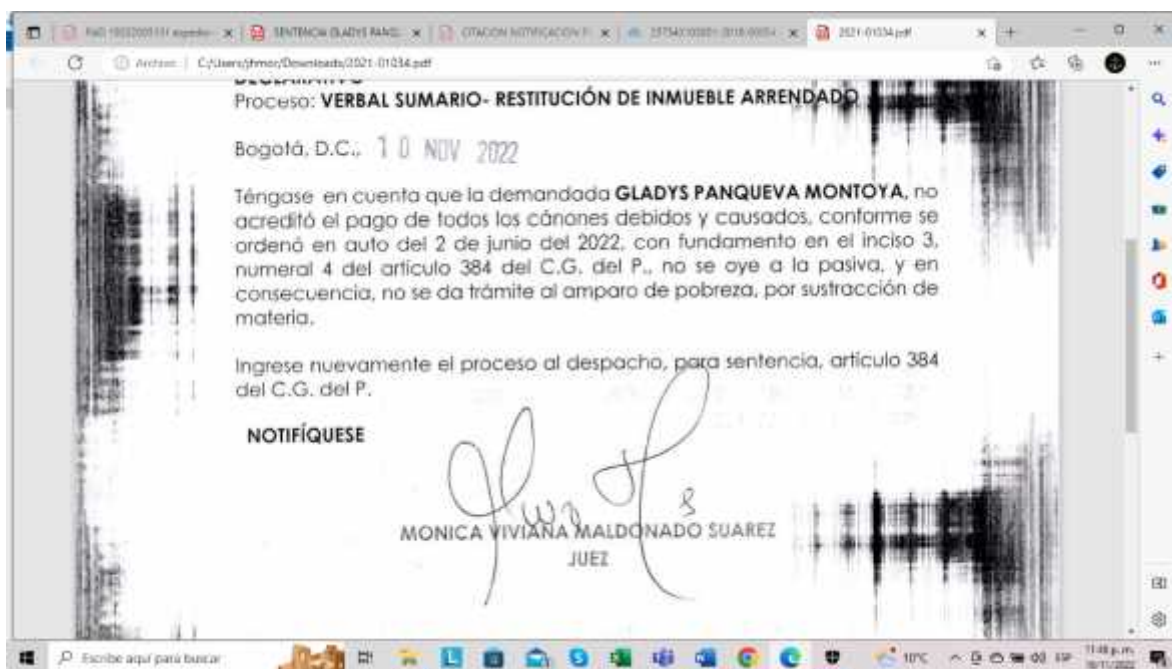
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION.

JOSE HERNAN MORENO FIGUEROA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de BOGOTA, identificado con la cedula de ciudadanía N.º 11.226.831 de GIRARDOT CUND. y portador de la tarjeta profesional de abogado N.º 263924 del C. S. de la J, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA, Identificada con la cedula de ciudadanía N.º 52.029.008 de Bogotá D.C., igualmente mayor y vecina de esta ciudad, demandada en el proceso referido, muy comedida y respetuosamente acudo ante su despacho para radicar escrito de RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION al amparo del artículo 318 y ss. del C.G.P. en contra del auto de fecha 10 de noviembre de 2022 notificado por estado el día 11-11-2022, teniendo en cuenta los siguientes:

1.- Mediante proveído proferido por su despacho, se admitió la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, se ordenó el pago y la notificación a la demandada y el traslado a los mismos por el término de ley.

2.- La señora GLADYS PANQUEVA MONTOYA, se notificó en debida forma de acuerdo a lo previsto en el artículo 291 y 292 del Código General del Proceso, quien dentro del término legal concedido por conducto de apoderado judicial contestó la demanda formulando las excepciones denominadas: EXCEPCION: COBRO DE LO NO DEBIDO, EXCEPCION: “PACTA SUNT SERVANDA REBUS SIC STANTIBUS”

3.- Con auto de fecha 10 de noviembre de 2022 su despacho manifiesta lo siguiente:



4.- Teniendo en cuenta lo anterior la defensa de la parte demandada no esta de acuerdo con la decisión tomada por su despacho en auto de fecha del 10-11-2022 motivo por el cual interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de dicha decisión teniendo en cuenta los siguientes:

a.- No estoy de acuerdo con la decisión tomada por su despacho debido a que la finalidad o naturaleza del proceso de restitución de bien inmueble arrendado es declarar terminado el contrato de arrendamiento y que se restituya el bien inmueble, si lo que pretende el demandante es el pago de los cánones de arrendamiento y demás presuntamente adeudados lo que debido hacer y no lo hizo es solicitar medidas cautelares para que se le garantizara el pago de los cánones de arrendamiento así como lo estipula el artículo 384 numeral 7 el cual dice: “7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales”.

b.- Tampoco estoy de acuerdo con la decisión tomada por su despacho debido a que para que prospere la acción de restitución de inmueble arrendado, que implica no solo la terminación del convenio de alquiler, sino la orden de restitución del bien por parte del demandado, debe acreditarse principalmente los siguientes presupuestos: (i) La existencia de un contrato de arrendamiento. (ii) El incumplimiento del arrendatario en alguna de sus obligaciones. Frente al segundo

presupuesto fue errada la decisión tomada por la señora juez porque únicamente baso su decisión en la no acreditación del pago de los cánones de arrendamiento adeudado como lo indica el auto de fecha del 10-11-2022, sin verificar con cierto grado de certeza que este acreditado el incumplimiento del arrendatario, en este caso en particular como ya se había manifestado anteriormente en la contestación de la demanda no hay incumplimiento por parte de la arrendataria y pretenden realizar un cobro indebido porque no están teniendo en cuenta el pago que realizó la demandada en el mes de abril de 2021, de igual forma, no se está teniendo en cuenta los tres millones de pesos que gasto la arrendataria realizando las reparaciones al local, como se puede dar cuenta frente a los cobros aducidos por el demandante no son ciertos en primer lugar porque frente al cobro del mes de abril a mayo del 2021 está el soporte de transferencia de pago por DAVIPLATA realizado en el mes de abril a mayo de 2021 al hijo del arrendador que para esa época estaba encargado de recaudar dicho dinero, frente a los cobros de los meses de mayo a junio, junio a julio, julio a agosto y agosto a septiembre de 2021 tampoco son ciertos que los está adeudando la arrendataria porque si nos ponemos hacer cruce de cuenta mi poderdante realizó un gasto en la reparación y mantenimiento del local por la suma de tres millones de pesos que por ley está obligado a realizar el arrendador, dicha suma de dinero no ha sido reembolsado por el arrendador a pesar que fue notificado por escrito previamente, el cual la arrendataria va hacer el descuento por los canon de arrendamiento de los meses de mayo a junio, junio a julio, julio a agosto y agosto a septiembre de 2021, quedando aun un saldo por la suma de \$280.000 pendientes por pagar por parte del arrendador. Frente al pago de los servicios públicos de consumo de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica en el local comercial en un total acumulado de 4 meses por valor de \$450.000 me opongo al cobro en primer lugar porque únicamente aporta un recibo de acueducto donde se evidencia que el cobro de dicho servicio es para toda la casa, no exclusivamente al local, de igual forma el periodo facturado es por dos meses entre los periodos de noviembre a enero de 2021, no por cuatro meses, en segundo lugar en cuanto a la factura de Enel me opongo al pago debido a que no aporta si no una factura de dicho servicio, también no se evidencia con exactitud cuanto es el valor a pagar y que periodo comprende dicho servicio, en cuanto a la factura de aseo me opongo al pago debido a que no aporta si no una factura de dicho servicio se evidencia que el cobro de dicho servicio, es para toda la casa no exclusivamente al local. Frente a los demás cobros de canon de arrendamiento a partir del mes de septiembre de 2021 también me opongo a que la arrendataria pague dichos cánones de arrendamiento debido a que según lo que manifiesta mi poderdante a partir del mes de septiembre de 2021 no ha podido ingresar abrir el local debido a que le cambiaron las guardas a las chapas de la puerta del local, el cual le ha sido imposible ingresar al local, quedando encerrado dentro del local todos sus bienes muebles del negocio, rockola, licores, gaseosas, etc., motivo por

el cual no es posible que tenga que pagar unos cánones de arrendamiento de un local comercial en el cual no ha podido ingresar y hacer uso del mismo, contrario sensu si hay incumplimiento del contrato por parte del arrendador, teniendo en cuenta que en este tipo de relaciones contractuales como son los contratos de arrendamientos hay deberes y obligaciones reciprocas entre las partes que quedaron estipulados en el contrato y en la ley, en este caso en particular la arrendataria viene reportando al señor CARLOS JULIO CALIXTO arrendador como a su hijo John acerca de la humedad que hay en el local y del estado en que se encuentra el local porque día tras día está en peores condiciones, motivo por el cual la arrendataria se vio obligada a notificarle por escrito la solicitud el día 31 de mayo de 2021 en dicho escrito la arrendataria le informo al señor arrendador y al hijo que esa humedad que actualmente tiene el local ya está bastante avanzada inclusive ya está hasta goteando agua del segundo piso del techo a la pared del local del primer piso, sin respuesta alguna por parte del arrendador, teniendo en cuenta lo anterior frente a las obligaciones contractuales, el artículo 8 numeral 2 de la ley 820 de 2003 estipula: “**ARTÍCULO 8o. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** Son obligaciones del arrendador, las siguientes: (...) 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato”.

De igual forma lo que dice el artículo 1985 del código civil respecto a las obligaciones del arrendador: “La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario”.

Por su parte dice el artículo 2028 del código civil: “**Reparaciones locativas a cargo del arrendatario.** Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”.

El artículo 1993 del código civil estipula: “**ARTICULO 1993. <REEMBOLSO DE LAS MEJORAS NECESARIAS NO LOCATIVAS>**. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

El artículo 27 de la ley 820 de 2003 estipula: “**ARTÍCULO 27. DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS.** En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma;

si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.

Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta”.

Por otro lado, quiero manifestarle que tampoco hubo incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria frente a los demás cobros de canon de arrendamiento a partir del mes de septiembre de 2021 que también me opuse a que la arrendataria pague dichos cánones de arrendamiento debido a que según lo que manifiesta mi poderdante a partir del mes de septiembre de 2021 no ha podido ingresar abrir el local debido a que le cambiaron las guardas a las chapas de la puerta del local, el cual le ha sido imposible ingresar al local, quedando encerrado dentro del local todos sus bienes muebles del negocio, rockola, licores, gaseosas, etc, motivo por el cual no es posible que tenga que pagar unos cánones de arrendamiento de un local comercial en el cual no ha podido ingresar y hacer uso del mismo .

Señora juez como se puede dar cuenta aquí, si está acreditado el incumplimiento del contrato, pero no por parte de la arrendataria si no por parte del arrendador, al no cumplir con sus obligaciones contractuales, el cual se puede verificar con alto grado de certeza leyendo los hechos de la demanda y verificando las pruebas documentales aportadas con la misma.

PETICIONES CONCRETAS

- 1.- REVOCARA en su integridad el AUTO de fecha de 10-11-2022.
- 2.- Ordenar ser escuchada la parte pasiva.
- 3.- Continuar tramite del amparo de Pobreza
- 4.- ACCEDERA a los pedimentos del escrito de contestación de la demanda.

PRUEBAS

Ruego tener como pruebas Documentales:

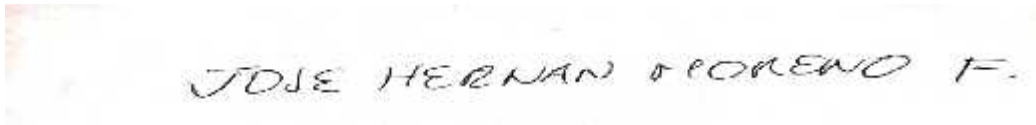
-. Los fundamentos facticos y de derecho plasmados en la contestación de la demanda

Y las demás pruebas que obran dentro del proceso que sirven de sustento a este recurso.

ANEXOS

Me permito anexar todas las enunciadas en el acápite de pruebas.

De la señora juez,

A photograph of a handwritten signature in black ink on a light-colored surface. The signature reads "JOSE HERNAN MORENO F." in all capital letters, with a stylized, cursive-like script.

JOSE HERNAN MORENO FIGUEROA

C.C. 11.226.831 de Girardot.

T.P. 263924 del C.S. de la J.

Email: jhmorenof@hotmail.com