

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO SESENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO**  
**TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CUARENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS**  
**CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, D.C.**

**RADICACIÓN: 11001400306620190146900**

**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

**VERBAL SUMARIO**

**RECURSO DE REPOSICIÓN**

Bogotá, D.C.,

**17 SEP 2020**

Resuelve el despacho el recurso de reposición (fls. 101 a 104 del cuaderno 1 del expediente) interpuesto por el demandado EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA contra el auto del 5 de marzo de 2020, obrante a folio 92 del cuaderno 1.

**ANTECEDENTES**

El demandado EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA, mediante escrito que allegó el 10 de marzo de 2020 interpuso recurso de reposición contra el auto del 5 de marzo de 2020 y argumentó que en las páginas tercera y cuarta del escrito de excepciones previas que presentó el 14 de enero de 2020 planteó y sustentó la excepción previa de "PAGO TOTAL".

Que el procurador judicial del Grupo Inmobiliario Kapital S.A.S. ejecutante en el proceso Ejecutivo radicado bajo el No. 2019-1275 que se tramita en el Juzgado 55 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá realizó confesión judicial pues expresamente indicó que se diera por terminado el proceso ejecutivo por encontrarse al día la obligación con fecha 13 de septiembre de 2019, por ende, queda desvirtuada la afirmación del despacho frente a la no acreditación del pago de los cánones de arrendamiento e incrementos realizada en el auto del 5 de marzo de 2020.

Que se presume y con las pruebas aportadas el pago de las mensualidades de arrendamiento de febrero a diciembre de 2019 y la de enero de 2020.

Que el demandante obrando como arrendador no le envió por correo certificado y en forma precisa y oportuna la comunicación escrita que exigen el artículo 6 de la Ley 820 de 2003 e inciso segundo del artículo 20 ídem, y el actor no menciona nada al respecto en la demanda, ni exhibe copia de tal comunicación.

Que al no cumplir el arrendador estrictamente las disposiciones legales y no haber probado el envío de la notificación legal del monto del incremento y de la fecha a partir de la cual comenzaba a operar, el término contractual siempre se renovó y el contrato se prorrogó en las mismas condiciones y por el mismo término inicial.

-La parte demandante dentro del término legal concedido, guardó silencio frente al recurso interpuesto por la pasiva.

## **CONSIDERACIONES**

1.- Está instituido el recurso de reposición como alternativa jurídica creada por el legislador para modificar o revocar las decisiones tomadas por los funcionarios judiciales, siempre y cuando estas estén incursas en una grave omisión de la norma o en la errada interpretación de la misma.

2.- Establece el despacho que la decisión que recurre el demandado EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA es la contenida en el auto del 5 de marzo de 2020 que dispuso que no se daría trámite a los escritos a través del cual interpuso el recurso de reposición y demás, por cuanto no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento e incrementos, es decir, debía acreditar que está al día en el pago de los mismos como lo exige el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. pues de no ser así, no puede ser oído en el proceso.

3.El demandado aduce que está al día en el pago de los cánones de arrendamiento, cuestión que no es cierta, pues a folios 35, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 51, 53 del cuaderno 1 aparecen las copias de los depósitos de arrendamiento ante

el Banco Agrario de Colombia, estos no son legibles y adicional a ello, en los mismos no se establece el mes que paga, ni el valor, esto lo indica el señor MÚNERA LOPERA en los escritos vistos a folios 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 50 y 52 y las copias de las consignaciones vistas a folios 96 y 99 del cuaderno 1, sin embargo, las sumas que informa fueron consignadas cada mes por cada canon de arrendamiento no corresponde al valor del canon de arrendamiento mensual vigente para el año 2019, pues la demandante en el hecho 5 de la demanda informó que para dicho año el valor del canon mensual es de \$795.029 M/cte. y el demandado indicó que pagó mensualmente la suma de \$740.250 M/cte. evidenciándose que no consignó la suma que legalmente corresponde y que refirió el arrendador (demandante), por lo que no es viable dar trámite a ninguno de los escritos que aportó el demandado una vez se notificó del auto admisorio de la demanda del 1 de noviembre de 2019.

Frente a la excusa traída a colación por el demandado de no haber cancelado la suma referida por la demandante debido a que nunca fue notificado del valor de los incrementos anuales, no es de recibo pues el mismo debe tener en cuenta que en la cláusula NOVENA del contrato de arrendamiento (fol. 3 cdno. 1) que es la base de este proceso, claramente se indica que vencidos los doce meses y así sucesivamente cada doce meses, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno, entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se reajustará por parte del arrendador, en un porcentaje máximo o igual al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel que deba efectuarse al respectivo reajuste del canon, por lo que el demandado no puede excusarse en el aludido argumento sin sustento legal, pues el contrato es ley para las partes y no puede invalidarse sino por su consentimiento mutuo o por causas legales como lo preceptúa el artículo 1602 del C.C.

De otra parte, el hecho que la aquí demandante haya iniciado proceso ejecutivo que se tramitó en el Juzgado 55 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá contra el demandado EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA y el deudor solidario y que se haya terminado por pago total, no quiere significar que el aquí demandado a la fecha esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento, pues no acreditó el pago de los incrementos anuales, así mismo, no hay prueba

107

que demuestre hasta qué mes se pagaron los cánones de arrendamiento en el proceso ejecutivo, pues la copia del memorial del folio 100 del cuaderno 1 que presentó el 13 de septiembre de 2019 la parte demandante GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S.A.S. por medio de apoderado, solicitó la terminación del proceso por encontrarse al día la obligación, que se levanten las medidas cautelares, se decrete el desglose de los documentos contentivos de la obligación con la constancia de que la obligación continúa vigente, que se le entregue los oficios de desembargo y documentos base de ejecución, sin que haya condena en costas y el archivo del proceso y como ya se indicó, no se menciona hasta qué canon de arrendamiento pagaron los ejecutados y menos aún se acredita el pago de los incrementos anuales como se estableció en el Contrato de Arrendamiento, base del proceso.

En conclusión, el despacho mantendrá incólume el auto del 5 de marzo de 2020 y el demandado no será oído en el proceso, es decir, no se resolverán los escritos que presentó por no acreditar el pago de los cánones de arrendamiento con los incrementos legales anuales y en firme esta decisión, regresará el expediente al despacho para proferir sentencia.

Por lo expuesto, el juzgado,

### RESUELVE

1. **No revocar** el auto del 5 de marzo de 2020 obrante a folio 92 del cuaderno 1 conforme se dispuso en la parte motiva de esta decisión.
2. **En firme esta decisión**, ingresará el expediente al despacho para proferir sentencia.

NOTIFÍQUESE

  
MIGUEL ANGEL ÓVALLE PABÓN

JUEZ

(2)

**JUZGADO 66 CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO  
TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO 48 DE  
PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
DE BOGOTÁ D.C.**

**SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 18 SET. 2020 HORA 8 A.M.

Por ESTADO N° 053 de la fecha fue notificado el  
auto anterior.

**LUZ EREDIA TORRES MERCHÁN**  
Secretaria

ajbo