

59

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. 55 a 58 del cuaderno 2 del expediente) interpuesto por el demandado EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA contra el auto del 5 de marzo de 2020, obrante a folio 47 del cuaderno 2.

A N T E C E D E N T E S

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 obrante a folio 47 del cuaderno 2 en el que argumentó que a folio 66 del cuaderno principal está el escrito contentivo del recurso de reposición interpuesto contra el auto que admitió la demanda.

Que dentro de las últimas cinco líneas del preámbulo al mencionado recurso de reposición incluyó que al tiempo presentó escritos de excepciones previas, contestación de la demanda y excepciones de mérito radicados en la misma fecha y con las pruebas pertinentes.

Que el memorial contentivo de las excepciones previas lo presentó en escrito separado como lo exige el artículo 101 del C.G.P.

Que en el escrito de excepciones previas, en la parte final de la tercera página y comienzo de la cuota, planteó y sustentó la excepción previa de “*PAGO TOTAL*” -sic-.

Que el apoderado 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.

Que en la prueba trasladada que solicitó que trata de la demanda verbal declarativa de incumplimiento del contrato de arrendamiento que mencionó al contestar la demanda que fue admitida y se le está dando curso en el Juzgado 18 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá bajo el radicado 2019-01992 sobre la misma obligación y comunicación por correo certificado, el actor jamás la mencionó, ni exhibe copia de la misma.

Que el despacho pasó por alto lo previsto en la regla 2 del tercer inciso del artículo 101 del C.G.P., así como la regla 5 de la audiencia inicial que trata el artículo 372 del C.G.P.

Que si se analiza de manera serena el asunto, se evidencia una clara contradicción e incoherencia en el demandante pues en el proceso ejecutivo que se tramita en el Juzgado 55 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá afirma que está a día en el pago de las mensualidades de arrendamiento en forma contraria en este proceso de restitución de inmueble adujo que está en mora, contradicción e incoherencia que conlleva a un presumible Fraude Procesal.

-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 (fol. 47 del cuaderno 2) que dispuso rechazar de plano las excepciones previas por cuanto no las presentó a través de recurso de reposición como lo consagra el inciso final del artículo 391 del C.G.P. y además porque no acreditó estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento e incrementos para poder ser escuchado conforme lo prevé el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

3. El inciso séptimo del artículo 391 del C.G.P. consagra: *"Los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda..."*

Conforme con lo anterior, evidencia el despacho que la pasiva no presentó las excepciones previas mediante recurso de reposición con el auto admisorio de la demanda, sino que presentó recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda como se establece de la lectura de los folios 66 a 72 del cuaderno 1, pero en dicho escrito no mencionada nada concerniente a las excepciones previas, pues éstas las presentó en escrito separado como consta a folios 38 a 42 del cuaderno 2, por lo que al no interponerse las excepciones previas como recurso de reposición como lo exige la norma, no hay lugar a que el despacho pueda pronunciarse.

Se aclara al demandado que el artículo 101 del C.G.P. no es aplicable en el presente caso, toda vez que hay una norma especial para los procesos a los que se les da el trámite VERBAL SUMARIO como en éste caso, por lo que el procedimiento se debe adelantar conforme a la norma especial del Proceso Verbal Sumario que consagran los artículos 390 y s.s. del C.G.P.

4. 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, empero tales documentos son ilegibles y adicional a ello, en los mismos no se establece el mes que paga, ni el valor, en tales documentos no se nota, 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 de manera fehaciente que no consignó la suma que legalmente corresponde y que refirió el arrendador (demandante), haciendo falta los incrementos anuales por cada canon mensual, por lo que no es viable dar trámite a ninguno de los escritos que allegó 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 tramita en el Juzgado 55 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá contra el demandado EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA (arrendatario) 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 que demuestre hasta qué mes 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.

Adicional a lo anterior, el "PAGO TOTAL" propuesto por el demandado, no es una excepción previa por cuanto no se encuentra descrito en el artículo 100 del C.G.P., por lo que el despacho no procede a su análisis.

En conclusión, el despacho mantendrá incólume el auto del 5 de marzo de 2020 visto a folio 47 del cuaderno 2, por ende, el demandado no será oído en el proceso, es decir, no se resolverá el escrito de excepciones previas por no haberlas presentado por medio de recurso de reposición ni demás escritos que presentó por no acreditar el pago de los incrementos anuales de los cánones de arrendamiento mensuales.

Por lo expuesto, el juzgado,

RESUELVE

No revocar el auto del 5 de marzo de 2020 obrante a folio 47 del cuaderno 2, conforme se dispuso en la parte motiva de esta decisión.

NOTIFÍQUESE


MIGUEL ANGEL OVALLE 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