

SEÑORES

JUZGADO (23) VEINTITRÉS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

DRA. ALBA JULIETH GALINDO ALVARADO.

E.

S.

D.

REFERENCIA: Proceso de restitución de inmueble arrendado de R V Inmobiliaria S.A. en contra de Fernando Augusto Madrid-Malo de Andreis y otro.

RADICADO: 2023-0370.

ASUNTO: Recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda del 27 de marzo de 2023. – Art. 318 del Código General del Proceso.

FELIPE ANDRÉS DÍAZ ALARCÓN, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de apoderado especial del Sr. **FERNANDO AUGUSTO MADRID-MALO DE ANDREIS**, persona natural, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con C.C. No. 19.078.629, según consta en poder especial que adjunto, acudo a su despacho con el fin de formular **RECURSO DE REPOSICIÓN** en los términos del artículo 318 del Código General del Proceso, en contra del Auto del 27 de marzo de 2023, mediante el cual su honorable Despacho admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado presentado por **R V INMOBILIARIA S.A.** en contra de mi representado y otro, conforme las siguientes consideraciones:

I. AUTO OBJETO DE RECURSO.

El recurso de reposición se formula en contra del Auto del 27 de marzo de 2023, notificado personalmente en los términos de la Ley 2213 de 2022 el lunes 8 de mayo de 2023, por medio del cual el Despacho admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado de la referencia. El presente medio de impugnación pretende que el Despacho revise y reponga la decisión de admitir la demanda de la referencia y que en su lugar se sirva inadmitir y/o rechazar la demanda de referencia ante el incumplimiento del demandante a los mínimos procesales previstos por la legislación procesal vigente.

II. FUNDAMENTO JURÍDICO DE LA REPOSICIÓN.

El presente medio de impugnación se fundamenta en las siguientes causales:

1. La demanda debió ser inadmitida pues carece de juramento estimatorio – Art. 82 núm. 7 del CGP.

El artículo 90 del Código General del Proceso dispone: “(...) *Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos: (...) 1. Cuando no reúna los requisitos formales. (...)*”.¹ (subrayado fuera de texto).

Los requisitos formales de la demanda se encuentran previstos dentro del artículo 82 del Código General del Proceso. El artículo 82 numeral 7 del Código General del Proceso dispone: “*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario*”.² (subrayado fuera de texto).

En concordancia con lo anterior, el artículo 206 del Código General del Proceso dispone que: “*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. (...)*”.³ (subrayado fuera de texto).

En la pretensión sexta de la temeraria demanda que promueve R V Inmobiliaria S.A. en contra de mi representado, el accionante pretende el reconocimiento de una indemnización de perjuicios así:

DE CONDENA

5. Que se condene a la parte demandada al pago de las costas y agencias en derecho causadas como consecuencia de este proceso.
6. Que se condene a la parte demandada al pago de la penalidad pactada en la cláusula novena del contrato de arrendamiento, **por los perjuicios causados** como consecuencia del incumplimiento, tasados de forma anticipada a título de cláusula penal.

A pesar de lo anterior, y pese a la claridad de lo dispuesto por el artículo 82 y 206 del Código General del Proceso el accionante omitió cumplir con este requisito, por lo que la demanda debió ser inadmitida.

2. La demanda debió ser inadmitida pues las pretensiones carecen de precisión y claridad – Art. 82 núm. 4 del CGP.

¹ Art. 90 del CGP.

² Art. 82 numeral 7 del CGP.

³ Art. 206 del CGP.

El artículo 90 del Código General del Proceso dispone: “(...) *Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos: (...) 1. Cuando no reúna los requisitos formales. (...)*”⁴ (subrayado fuera de texto).

El artículo 82 numeral 4 del Código General del Proceso dispone: “*Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*”⁵ (subrayado fuera de texto).

La demanda de restitución de inmueble arrendado que promovió R V Inmobiliaria S.A. en contra de mi representado tiene pretensiones propias de un proceso declarativo verbal común y no las de un proceso especial de restitución de inmueble arrendado. Obsérvese como se pretende la declaratoria de existencia de un contrato de arrendamiento y su correspondiente declaratoria de incumplimiento:

I. PRETENSIONES

DECLARATIVAS

1. Que se declare la existencia del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, suscrito el 29 de abril de 2014, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 56 A No. 125 A – 91 Apto 119 Garaje 36 y Depósito 36 Edificio Niza VIII de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-748597, entre **RV INMOBLIARIA** como arrendador y **FERNANDO AUGUSTO MADRID-MALO DE ANDREIS**, como arrendatario y **JORGE ALBERTO SICARD MANOTAS**, como coarrendatario.
2. Que se declare que el arrendatario y su coarrendatario **FERNANDO AUGUSTO MADRID-MALO DE ANDREIS** y **JORGE ALBERTO SICARD MANOTAS**, incumplieron con las obligaciones a su cargo, contenidas en los literales “b” y “d”, de la cláusula quinta del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, suscrito el 29 de abril de 2014, consistentes en: “b. *Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por la arrendadora*” y “d. *Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación.*”

Para que el accionante pueda acceder a las prerrogativas procesales de un proceso de restitución de inmueble arrendado es necesario que no exista duda del incumplimiento contractual del arrendatario. Especialmente en un proceso como el de marras que se rige por la Ley 820 de 2003, al ser un inmueble destinado a vivienda urbana el mismo conlleva el velo propio del derecho fundamental a la vivienda digna.

Las pretensiones de la Demanda de R V Inmobiliaria S.A., apenas buscan la declaratoria de existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana que se rige por la Ley 820 de 2003 que se ha venido ejecutando desde el año dos mil catorce (2014) y por más de nueve (9) años a favor de mi representado lo que daría lugar a que al momento de la terminación R

⁴ Art. 90 del CGP.

⁵ Art. 82 numeral 7 del CGP.

V Inmobiliaria S.A. realice el pago de la indemnización prevista en los artículos 22 numeral 7 y 23 de la Ley 820 de 2003 a cargo de R V Inmobiliaria S.A. y a favor de mi representado.

Las pretensiones que eleva el accionante R V Inmobiliaria S.A. son las propias de un proceso declarativo ordinario y no de un proceso especial de restitución de inmueble arrendado pues el contrato de arrendamiento se encuentra vigente y renovado para el año 2023.

El Sr. Fernando Madrid-Malo se encuentra al día en el pago del canon de arrendamiento y el contrato de arrendamiento de vivienda urbana plenamente vigente por lo que la restitución del inmueble arrendado es improcedente, las pretensiones carecen de precisión y claridad en tanto no es claro como se pretende la restitución de un inmueble con un contrato vigente y al día con el mismo R V Inmobiliaria SA.

A continuación presentó copia del pago de los últimos tres (3) cánones de arrendamiento:

MADRID-MALO DE ANDREIS FERNANDO AUGUSTO MADRID-MALO DE ANDREIS

FERNANDO AUGUSTO -

c.c.: 19078629

Teléfono: 3132712787 -

Email: FMADRIDMA@GMAIL.COM

Su pago ha sido recibido con Éxito. Esta transacción está sujeta a verificación.
Si necesita más información póngase en contacto con el siguiente número: (1) 2573700

INFORMACIÓN REQUERIDA:

valor \$2,765,074.00.

estado: Aprobada

Método de pago: Pago PSE - débito desde su cuenta corriente o de ahorros

Número de orden: 253712

ID de pago: 502754

Fecha y hora: 04/05/2023 08:16:28.0

Fecha de aplicación: 04/05/2023 08:16:28.0

Ticket: 88612253712

Si necesita más información sobre la transacción, conéctese al número de teléfono: (1) 2573700 - IP donde fue realizada la transacción:
186.28.100.15

3. La demanda NO incluye la transcripción de linderos de los inmuebles – Art. 83 del CGP.

El artículo 90 del Código General del Proceso dispone: “(...) *Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos: (...) 1. Cuando no reúna los requisitos formales. (...)*”.⁶ (subrayado fuera de texto).

El artículo 83 del Código General del Proceso dispone: “Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.”⁷

Según dispone el texto literal de la demanda de R V Inmobiliaria S.A. pretende la declaratoria del contrato de arrendamiento de vivienda urbana del apartamento 119, del garaje 36 y del depósito 36 del Edificio Niza VIII.

Si bien el demandante aportó un certificado de libertad y tradición sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N – 748597 el cual entendemos corresponde al apartamento 119.

Brilla por su ausencia la delimitación de linderos del garaje 36 del Edificio Niza VIII y también del depósito también 36 del Edificio Niza VIII, los cuales se incluyen dentro de las pretensiones pero frente a los cuales no hubo transcripción de linderos conforme lo exige el artículo 83 del Código General del Proceso. En este sentido, la demanda debió ser inadmitida en los términos del artículo 90 numeral 1 del Código General del Proceso.

4. No se aportó el preaviso de los artículos 22 y 23 de la Ley 820 de 2003.

El artículo 22 de la Ley 820 de 2003 dispone: “*Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: (...) 7. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido al arrendatario a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.*”⁸ (subrayado fuera de texto).

El Demandante no ha presentado y mucho menos pagado preaviso en los términos del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 como causal de restitución del inmueble arrendado.

5. Solicitud especial a cargo de R V Inmobiliaria S.A. – Art. 31 de la Ley 820 de 2003.

El artículo 31 de la Ley 820 de 2003 exige a las entidades como R V Inmobiliaria S.A. que:

⁶ Art. 90 del CGP.

⁷ Artículo 83 del Código General del Proceso.

⁸ Artículo 22 de la Ley 820 de 2003.

“Para anunciarse al público como arrendador, las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley deberán indicar el número de su matrícula vigente. Esta obligación será exigible a partir del vencimiento de los términos señalados en el artículo anterior, según corresponda.”⁹ (subrayado fuera de texto).

Se solicita al Demandante que aporte la matrícula que lo habilita a ejercer la actividad de arrendador de más de 5 inmuebles en la ciudad de Bogotá D.C. pues el mismo se encuentra actualmente anunciándose como arrendador ante el público y desconocemos la vigencia de su matrícula.

III. OPORTUNIDAD.

El recurso de reposición se presenta dentro de la respectiva oportunidad procesal el jueves 4 de mayo de 2023 el Demandante envió correo electrónico pretendiendo notificar al suscrito en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

En este sentido, la notificación personal se entendió hecha el lunes 8 de mayo de 2023.

El artículo 318 del Código General del Proceso prevé un término de tres (3) días que corren el martes 9 de mayo de 2023, miércoles 10 de mayo de 2023 y jueves 11 de mayo de 2023.

En este sentido, la reposición se presenta dentro de la correspondiente oportunidad procesal.

IV. ANEXOS.

1. Poder especial conferido en favor del suscrito para representar al Sr. Fernando Madrid-Malo en este trámite procesal.
2. Copia de los últimos 3 pagos del canon de arriendo.

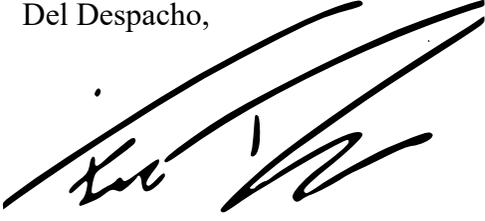
V. SOLICITUD.

Con fundamento en el artículo 90 del Código General del Proceso solicito comedidamente al Despacho:

1. Reponer el auto del 27 de marzo de 2023, notificado en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 el lunes 8 de mayo de 2023.
2. En su lugar inadmitir y/o rechazar la demanda de restitución de inmueble arrendado de la referencia señalando las falencias.

⁹ Art. 31 de la Ley 820 de 2003.

Del Despacho,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name.

Felipe Andrés Díaz Alarcón.

C.C. No. 1.020.777.058 de Bogotá D.C.

T.P. No. 277.796 del C.S. de la J.