



Señor:

**JUEZ 26 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE KENNEDY
DE BOGOTÁ**

E. S. D.

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN
PROCESO No. 2020 - 00444
DEMANDANTE: ANIBAL CASADIEGOS MALDONADO
**DEMANDADOS: EDILSO GAMBOA GAMBOA y CATALINA HUERTAS
CARMONA.**

JHON ALEXANDER SIERRA VEGA, Abogado titulado y en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 80.149.084 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 297.211 del C.S. de la J, en ejercicio del poder que reposa en el expediente de la referencia, obrando en calidad de apoderado especial de la parte demandante dentro del mismo proceso, por medio del presente escrito me dirijo a usted, actuando dentro del término legal, con el fin de interponer recurso de reposición contra auto proferido dentro del proceso de la referencia, de fecha 29 de Noviembre de 2021, notificado mediante estado No. 148 del 02 de Diciembre de 2021, el cual me permito sustentar de la siguiente manera:

PRIMERO: Como bien es citado por su señoría, el Artículo 384 numeral 4º inciso 2º del C.G.P., el cual establece 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, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.
(Subrayado y negrilla fuera de texto)



Respecto a lo anterior, manifiesta mi representado lo siguiente:

- a) Que tanto arrendatario como deudor solidario, no han realizado el pago adeudado del valor pendiente por cancelar, de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda (con sus respectivos intereses moratorios), hecho 4º y pretensión 3ª de la demanda.
- b) Que en lo que respecta a escuchar a los demandados si presentan *“los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos”*, manifiesta mi mandante que los demandados han efectuado pagos parciales por los canones de arrendamiento mensuales en lo que va cursado del año 2021, esto es, pagos mensuales por la suma de TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS M/CTE (\$3.100.000), siendo el valor acordado en el contrato de arrendamiento, por canon mensual junto con su respectivo incremento anual, para el año 2021 por valor de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$3.472.000), adeudando así la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$372.000) por cada periodo mensual, desde el día 01 de febrero de 2021, hasta la fecha.

Así lo establece el contrato de arrendamiento:

CUARTA: REAJUSTE. La vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de renovación tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio anual del arrendamiento se incrementará en un 12 % de acuerdo a como lo estimaron las partes, pues estos quedan en libertad de estimar el canon. Al suscribir este contrato el arrendatario y el deudor solidario quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. Por ello, desde ahora manifiestan estar de acuerdo con los mismos sin necesidad de notificación.

- c) En lo que tiene que ver con que mi representado haya recibido a satisfacción los canones de arrendamiento adeudados y en efecto les haya entregado a los demandados recibo de pago por los dineros recibidos, valga recalcar lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento suscrito por los mismos, el cual establece en la cláusula tercera parágrafos 2º y 3º lo siguiente:



pago deberá hacerse previamente a la entrega del inmueble. **PARÁGRAFO 2.** La mera tolerancia de **EL ARRENDADOR** en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad al plazo previsto para tal fin, no será suficiente para modificar las previsiones que al respecto han acordado las partes. Tampoco se considerarán variadas las estipulaciones relativas al precio del arrendamiento por la recepción de pagos parciales. De conformidad con lo anterior, la aceptación de pagos parciales no invalidará los efectos que la mora produzca a cargo de **EL ARRENDATARIO**. **PARÁGRAFO 3.** : En caso de retardo en el pago del precio del arrendamiento, el **ARRENDADOR**, sin perjuicio de las demás acciones legales a su favor, se encuentra facultado para exigir al **ARRENDATARIO** el pago de honorarios y gastos de cobranza prejudicial, y el **ARRENDATARIO**, reconocerá y pagará durante la mora, el **ARRENDADOR**, intereses moratorios calculados con la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera para la mora en los créditos de libre consumo, que se liquidarán sobre las sumas no pagadas, sin perjuicio de las demás acciones del **ARRENDADOR**.

SEGUNDO: En cuanto a lo precisado por la Corte Constitucional, según Sentencia T-118 de 2012,

Respecto a la situación planteada, la Corte Constitucional precisó “Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 CPC (hoy 384 del Código General del Proceso) no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

(...)

El juez tiene la facultad para decidir no escuchar al accionado arrendatario en un proceso de restitución de inmueble arrendado hasta que éste no pague los cánones adeudados, siempre que conforme al material probatorio aportado por las partes, aquel tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento. Por consiguiente, el funcionario judicial debe realizar esta valoración después de presentada la contestación la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio”¹.

Valga decir que tal pronunciamiento no aplicaría en el caso que nos ocupa, toda vez que el contrato de arrendamiento aportado y que hace parte de la demanda de la referencia, no presenta incertidumbre sobre su existencia y así se deduce de la contestación de la demanda.



SIERRA VEGA
ABOGADOS

Por las razones expuestas, se solicita respetuosamente a su Señoría, se revoquen parcialmente el auto de fecha de fecha 29 de Noviembre de 2021 y 15 de Septiembre de 2021 y los demandados no sean escuchados, hasta tanto acrediten el pago o que han 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, se decrete la terminación del contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del inmueble arrendado.

Del Señor Juez

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JAV' or similar, representing the lawyer.

JHON ALEXANDER SIERRA VEGA

C.C. 80.149.084 de Bogotá

T.P. 297.211 del C. S de la Judicatura.