

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA:** Jueves 22 de Abril del 2021

**HORA:** 10:08:13 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Jose Abelardo Aguilar Alzate, con el radicado; 202100128, correo electrónico registrado; joseabelardoaguilar@gmail.com, dirigido al JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
abelardoluzfaireposicion.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210422100814-RJC-23960**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Doctora

**VALENTINA SANZ MEJIA**

Juez Sexta Civil Municipal

Manizales

Asunto: PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

Demandante: LUZ FAY GALEANO MARTINEZ

Demandado: JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE

Referencia: UN RECURSO

Radicado: 2021-0012800

Cordial saludo señora Juez,

**JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE**, mayor de edad, residente en esta ciudad, identificado con la CC# 10.232.595, Abogado en ejercicio con TP# 30650 C.S.J., a la señora Juez con todo respeto interpongo recurso de REPOSICIÓN del auto que admite la demanda; y en SUBSIDIO le solicito darle aplicación a los siguientes artículos:

Artículo 4º CGP “El juez debe hacer uso de los poderes que este código le otorga para lograr la igualdad real de las partes”

Artículo 7º CGP “Los jueces en sus providencias, están sometidos al imperio de la ley. Deberán tener en cuenta, además, la equidad (...) el proceso deberá adelantarse en la forma establecida en la ley”

Artículo 13º CGP “Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley”.

Lo anterior a efecto de dar cumplimiento al artículo 29 de nuestra constitución “...Y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio...”

*Es decir que para que el despacho aplique las normas que más adelante señalaré, no se necesita estar a paz y salvo o mostrar estarlo; ya que las normas son de orden público y de obligatorio cumplimiento.*

*Miremos entonces si se cumplen estas normas, exigencias y requisitos señalados por el legislador para la admisión de la demanda.*

*El artículo 82 del CGP señala que salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisito (...) los demás que exija la ley”.*

*Así lo entendió su despacho; y en el auto que inadmitió la demanda en cuestión dijo:*

*“...2º del estudio del plenario se indica que la arrendadora incrementó el canon de arrendamiento; empero el mismo no se encuentra debidamente acreditado conforme a lo reglado en el numeral 20 de la ley 820 de 2003, así las cosas deberá la parte demandante acreditar el cumplimiento de la norma señalada en lo que respecta al monto y a las comunicaciones dadas al arrendatario”.*

*Efectivamente el artículo 20 de la ley 820 de 2013, inciso 2º es muy claro al señalar que “El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato so pena de ser inoponible al arrendatario...”*

*Como es de pleno conocimiento, el contrato se efectuó de manera verbal; es decir entonces las alternativas dadas por la norma, quedaban reducidas al envío del servicio postal autorizado.*

*Ahora, el actor al respecto de este requerimiento del despacho, hizo la siguiente manifestación, a título de corrección de la demanda “...me permito dar a conocer a su señoría que toda la relación hasta hoy existente entre las partes que motivan la presente demanda siempre ha sido verbal, incluyendo que para la fecha 04 de Julio de 2020 se acordó y aceptó de manera bilateral entre el arrendador y el arrendatario (...) el aumento del canon de arrendamiento en un 6%, a partir del 05 de Agosto de 2020 fecha en la que se cumplía ya un año de existencia de este contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana...”*

*En ninguna parte de la ley en cuestión, sobre el régimen de arrendamiento de vivienda urbana; el legislador señala que en los contratos de arrendamiento de carácter verbal, se exige al arrendador de enviar la comunicación al arrendatario.*

*Excepcionalmente el inciso 2º del artículo 20 de esta ley, establece que dicha comunicación se hará a través del mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato.*

Como puede observarse, no existe contrato de arrendamiento escrito que indique el procedimiento de notificación personal para estos casos y tampoco existe prueba alguna que demuestre que entre las partes hubo un acuerdo en el sentido que los aumentos del valor del arrendamiento se comunicarían verbalmente. En ausencia de esta prueba, deberemos ceñirnos estrictamente a la ley, es decir a través del servicio postal.

Lo que existe en la corrección a la demanda presentada es una “mera afirmación” en el sentido que “se acordó” y “acepto” entre el arrendador y el arrendatario el aumento del canon y la fecha a partir de la cual regiría. Reitero, es solo una afirmación y no una prueba. “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

Si ello no fuera así, para qué la exigencia de prueba sumaria que pruebe la existencia del contrato; pues bastaría con afirmarse por parte del actor, que el contrato fue verbal, que el canon lo fue de tanto dinero, que los linderos son tales. Pero bien sabemos que esta no es prueba de la relación mencionada. “Las normas procesales son de orden público y por consiguiente de obligatorio cumplimiento y en ningún caso podrán ser **derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares**”

Pero bueno, aceptemos solo en gracia de discusión que se cumplió con el requisito del aumento del canon a partir de 05 de Agosto de 2020. Dijo la parte demandante en su corrección a la demanda “...incluyendo que para la fecha 04 de Julio de 2020 se acordó y aceptó de manera bilateral...” Es decir hasta aquí el demandante “cumplió” la orden del despacho respecto de “demostrar”, como se notificó el aumento enunciado del canon que empezaría a regir el 05 de Agosto de 2020.

Pues bien; y dónde está el cumplimiento de demostración de la notificación del aumento del canon, efectuado el 5 de noviembre de 2019 a solo 3 meses de la iniciación del contrato entre las partes, tal como lo mencionó el demandante en el hecho 3º de la demanda?

No hay duda alguna, que el actor al corregir la demanda respecto de este tópico, se refirió única y exclusivamente al incremento del 5 de agosto de 2020 y pasó por alto efectuar la corrección sobre el aumento que se realizó a solo 3 meses de la iniciación del contrato; que entre otras cosas se hizo en forma ilegal y contrariando precisamente una norma de orden público, que dice respecto del reajuste del canon de arrendamiento que “cada doce meses de ejecución del contrato de arrendamiento bajo el mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento (sic) por ciento del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que debe efectuarse el reajuste del canon...” Es decir entonces, no solo se incrementó sin cumplir el tiempo mínimo de 12 meses; sino que se hizo por encima del tope del I.P.C. indicado en la norma. Para el año inmediatamente

anterior el índice de precios fue de 3.18 que equivale a \$39.750.00; y no obstante ello, contrariando el mandato legal, se aumentó en \$50.00 moneda legal.

Vale decir sin temor a equivocarme, que las partes en un contrato de arrendamiento de vivienda urbana, así haya acuerdo, no pueden pactar un canon por encima del tope legal, contrariando una norma de orden público.

Pero señora Juez, lo que si demuestra que se pasó por alto el artículo 29 de nuestra constitución al admitirse la demanda, sin el lleno de los requisitos de ley; lo es la afirmación maliciosa, acomodada y mentirosa, a más de violatoria de la lealtad procesal, de la parte demandante en lo siguiente:

Dijo la parte demandada en su corrección "...me permito dar a conocer a su señoría que toda la relación hasta hoy existente entre las partes que motivan la presente demanda siempre ha sido verbal, incluyendo que para la fecha 04 de Julio de 2020 se acordó y aceptó de manera bilateral entre el arrendador y el arrendatario (...) el aumento del canon de arrendamiento en un 6%, a partir del 05 de Agosto de 2020 fecha en la que se cumplía ya un año de existencia de este contrato verbal de arrendamiento de vivienda urbana..."

Ahora, según el hecho 3º de la misma demanda, "Para la fecha de 05 de Noviembre de 2019 se renovó por parte del arrendador y el arrendatario el contrato de arrendamiento que se había pactado el 05 de agosto de 2019..." diciendo además que se acordó un canon de \$1.300.000.00.

Cómo entonces afirma el demandante, que se cumplió un año, si a partir de la renovación y hasta el 4 de Julio de 2020, habían transcurrido únicamente 8 meses del nuevo contrato de arrendamiento? Y es que acaso la parte arrendadora tenía patente para incrementar el canon cuantas veces se le antojara en un término inferior a un año. Es decir a los ocho meses, violando nuevamente el artículo 20 de la ley 820 de 2003; la que había sido violada por primera vez a los 3 meses de iniciado el contrato?

Está claro entonces, que las pruebas que he señalado, hacen parte del expediente, y fueron arrimadas por el demandante; y no olvidemos que "Los jueces en sus providencias están sometidos al imperio de la ley"

Colofón de todo lo mencionado, el despacho debió rechazar la demanda a que hace alusión la referencia.

De otro lado, tampoco el testimonio recibido sin citación de la contraparte, en el que se pretende mostrar la existencia del contrato, cumple con los requisitos de ley; pues el artículo 188 del CGP, dice que "este documento, en lo pertinente, se sujetará a lo previsto en el artículo 221. Es decir del mismo código.

*La declarante manifestó que es la dueña del inmueble y dio fe de las afirmaciones que ella señaló ante el funcionario pertinente. Pero jamás expuso las circunstancias de “tiempo, modo y lugar” en que haya ocurrido cada hecho y como llegó a su conocimiento, lo narrado. El ser dueño de un inmueble, que entre otras cosas tampoco está probado; no es patente para tener conocimiento de todos y cada uno de los hechos que narra, máxime que obra a través de un administrador; ello debe probarlo o al menos enunciar el porqué y como llegó a su conocimiento, tales hechos.*

*En la reforma sufrida por el CGP, en lo pertinente, hay que ser muy cuidadoso con estos elementos en las declaraciones mencionadas; pues recordemos que solo hay ratificación si la contraparte lo pide.*

*Por último señora Juez, la invito a que analice el contenido de la tutela T-417-13, de la Corte Constitucional según la cual “La corte en reiterados fallos ha señalado los elementos del apoderamiento en materia de tutela así: (i) acto jurídico formal que se concerta en un escrito, llamado poder especial, debe ser específico, de modo que aquel conferido para la promoción o para la defensa de los intereses en un determinado proceso no se entiende otorgado para la promoción de procesos diferentes, así los hechos que le den fundamento a estos tengan origen en el proceso inicial...”*

*No es posible que estemos dándole vía libre a un proceso que depende de un poder supuestamente especial, que no enuncia la clase de proceso, la circunstancia por el cual se otorga, el procedimiento a llevar, el bien sobre el cual recae. Para mencionar lo menos.*

*No estamos hablando entonces de un poder general sino de un poder especial.*

*Cordial saludo,*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE', with a large, stylized flourish extending from the bottom.

**JOSE ABELARDO AGUILAR ALZATE**

CC#10.232.595

TP# 30650 C.S.J.