Proceso de Restitución de inmuebles arrendado Accionante: DELIA TOLEDO GUEVARA Accionados: LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA y LAURA DANIELA APONTE VASQUEZ. Rad.: 2020- 286 REF: Recurso de reposición en subsidio el de apelación contra del auto de fecha novi...

carlos andres perdomo perdomo <aperdomo1309@gmail.com>

Mar 22/06/2021 2:54 PM

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Huila - Neiva <cmpl03nei@cendoj.ramajudicial.gov.co>; loren288@hotmail.com <loren288@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (198 KB)

recurso de reposicion daniela.pdf;

Buenas tardes al despacho

se adjunta escrito con Recurso de reposición

Saludos.

CARLOS ANDRÉS PERDOMO PERDOMO

ABOGADO
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

Cra 4 No. 9-25 edificio Diego de Ospina ofic. 211 de Neiva

Email: aperdomo1309@gmail.com Tel.: 312-3950426

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de Carlos Andres Perdomo Perdomo. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Señor:
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA HUILA
E S.D.

Proceso de Restitución de inmuebles arrendado
Accionante: DELIA TOLEDO GUEVARA
Accionados: LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA y LAURA DANIELA APONTE VASQUEZ.
Rad.: 2020- 286
REF: Recurso de reposición en subsidio el de apelación contra del auto de fecha noviembre 5 del 2020.

Carlos Andrés Perdomo Perdomo, mayor de edad, de profesión abogado, actuando de acuerdo otorgado por la señores LUIS FRANCISCO CARDENAS PEÑA identificado con la cedula de ciudadanía No 91.420.461 del B/bermeja y LAURA DANIELA APONTE VASQUEZ identificada con la cedula de ciudadanía No 1.102.349.596. Demandados en el proceso de la referencia por medio de la presente se **INTERPONE RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO EL DE APELACION** en contra del auto de fecha **5 de noviembre del 2020** por el cual se de admisión a la demanda de Restitución de bien inmuebles.

El inconformismo a sustentar es el siguiente:

La demandante exhibe como base de la restitución, el documento escrito dominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO NEIVA, 08 AGOSTO DEL 2015". Seguidamente le manifiesta al despacho en el hecho segundo lo siguiente; "***dicho contrato se prorrogo de manera automática por cuatro años mas…***[1]" situación que no obedece a la realidad contractual y que se le escapó al despacho hacer la correspondiente verificación a dicha manifestación previo a la admisión de la demanda a tal punto que el día de hoy mis poderdantes se encuentra ampliamente perjudicado a razón de las medidas cautelares librados por este despacho.

Para tal efecto, se observa que el contrato de arrendamiento exhibido reza lo siguiente respeto a la cláusula de prorroga a saber:

… "Termino de duración: UN (1) AÑO, CONTADO APARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, PRORROGABLE POR IGUAL TIEMPO, ***PREVIO AVISO ESCRITO DIRIGIDO AL ARRENDADOR, TRES MESES ANTES DE LA TERMINACION***[2] DEL PRESENTE CONTRATO, POR EL CUAL EL ARRENDADOR SE RESERVA EL DERECHO DE PRORROGAR[3] EL CONTRATO."

Con la sola lectura, se puede concluir que dicho documento no goza de "clausula de prórroga automática" si no por el contrario, lo que corresponde es una Clausula de Prórroga condicionada por tres factores detallados así:

1- Debe de existir la intensión **ESCRITA** de los arrendatarios de prorrogarlo.
2- La intención debe de tener fecha de recibido por parte del arrendador antes de los 3 meses a la terminación, es decir antes del 7 de mayo del 2016
3- Aceptación por parte del arrendador a razón de la reserva de derecho de querer prorrogar el contrato.

[1] Letra cursiva y en negrilla por fuera del texto original.
[2] Letra cursiva y en negrilla por fuera del texto original.
[3] Subrayado por fuera del texto

En este sentido si la demandante pretende hacer valer el contrato de arrendamiento denominado "contrato de arrendamiento de local comercial lugar y fecha del contrato Neiva, 08 agosto del 2015" deberá exhibir como requisito previo a la admisión de la demanda los documentos remitidos por los arrendatarios donde se constante los tres requisitos señalados anteriormente y como se manifiesta que se ha prorrogado por "4 años" deberá aportar en esta misma cantidad los documentos echados de menos. En el evento que la demandante no los aporte (tal como se prevé que sucederá toda vez que mis poderdante me manifiestan que no suscribieron dichos documentos), no podrá el despacho presumir sobre la vigencia del contrato sino por el contrario, deberá hacer lectura detenida al documento como requisito previo a la presentación de la demanda y concluir que el contrato; tiene un plazo fijo, que las condiciones pactadas entre las partes para su prorroga no fueron allegadas al proceso y concluir, que el contrato se encuentra extinguido por expiración del tiempo pactado y no es susceptible del actual proceso de restitución.

Lo anterior se encuentra señalado en el art. 384 del C.G.P. que a letra reza:

> "*Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas*:
>
> *1-* ***Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario…."***[4]

Este requisito tiene como fundamento la aplicación del derecho de postulación que la parte interesada y que debe demostrar para activar el aparato jurisdiccional según se encuentra contemplado en el Art. 90 inc 3 numeral 5 del C.G.P. y que a la letra reza:

> ***"…Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisible la demanda solo en los siguientes casos:***
>
> ***…5. Cuando quien formule la demanda carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso"***[5]

Partiendo que la principal pretensión es; "… declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 8 de agosto del 2015…" deberá el señor juez en armonía del art. 384 y 90 del C:G.P. verificar si contrato de arrendamiento exhibido para promover de la demanda se encuentra vigente a su presentación.

Por tal motivo solicitaré al despacho:

1- Revocar el auto de fecha 5 de noviembre del 2020 por el cual se da admisión de la demanda y en su defecto se inadmita, concediendo 5 días para que allegue los 4 escritos de prórroga condicionada emitidos por los arrendatarios dentro de los 3 meses anterior a la terminación del contrato demostrando así; que dicho documento se encuentra vigente.
2- Subsidiariamente se rechace de plano la demanda por ausencia de los 4 escritos necesarios para que exista la correspondiente prorroga.
3- Se condene al demandante al pago perjuicios a razón de las medidas cautelares solicitadas el cual se tazaran a través del correspondiente incidente.
4- Se condene en costa.
5- Se ordene el archivo de la presente demanda.

Pruebas: las aportadas en el libelo principal.

Con respeto al señor Juez

[4] Letra cursiva y en negrilla por fuera del texto original.
[5] Letra cursiva y en negrilla por fuera del texto original.

CARLOS ANDRÉS PERDOMO PERDOMO
C. C. No. 7.716.140 de Neiva.
T. P. No. 242.237 del C. S. de la J.