

JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL

Villamaría - Caldas.

REF.: DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO EN CONTRA DE **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**.

Asunto: Recurso contra el auto que requiere constancia pago.

ROMÁN MORALES LÓPEZ, identificado como aparece dentro del proceso, obrando en nombre y representación del señor **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRÍGUEZ**, permítame interponer **recurso de reposición** en contra del auto Nro.1571 de fecha 20 de septiembre de 2022, con base en los siguientes argumentos:

1.- El requerimiento que hace el despacho, para que se allegue al proceso constancia del valor cancelado por los cánones de arrendamiento, en nada atiende a lo dispuesto por la honorable Corte Constitucional.

.- Sobre todo, cuando se establece que no se puede exigir al demandado para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado la carga que impone ese despacho, cuando **no existe certeza** sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma.

2.- Por otro lado, debe tenerse de presente que para valorar el nivel de certeza de la causal invocada "mora en el pago", es necesario para este proceso conocer de la contestación de la demanda y así no disponer requerimientos desmesurados que atenten contra los derechos que le asisten al arrendatario.

3.- El despacho, con el simple escrito de demanda que allega el demandante, no tiene como tener conocimiento más allá de toda duda (certeza) de la mora en el pago que la señora LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, dice que existe.

.- Es decir, que dentro de las manifestaciones de la demandante, se aduce que el canon de arrendamiento aumentó en un porcentaje durante el transcurso del tiempo, sin embargo, no allega prueba que sustente fidedignamente este aumento.

.- A saber, el aumento del canon de arrendamiento nunca se pacto dentro del contrato de arrendamiento que entregó como prueba la demandante y mucho menos entregó prueba que demostrase aviso alguno donde le informara al demandado que este iba a ser aumentado, como tampoco existe un consentimiento del arrendador para aprobar aumento alguno.

4.- Por otro lado y aun tratando el tema del supuesto aumento

Ed. CENTRO PROFESIONAL - calle 25 # 22-23 - Manizales - Celular: 3205642013
Correo electrónico: moralesyabogados@hotmail.com

del canon de arrendamiento, se debe recordar que el contrato de arrendamiento versa sobre un local comercial, pues la destinación del mismo así lo dispone y es por esto que, en atención a uno de los principios del derecho comercial denominado **preferencia de las estipulaciones contractuales celebrada entre los contratantes** y no existiendo ley imperativa o dispositiva que determine el incremento legal del canon, es claro **cuando se valora íntegramente** el escrito demanda con las pruebas, que este incremento nunca existió.

.- Por lo que hasta el momento se ha discurrido, el despacho no tiene como **justificar** la carga que está imponiendo al demandado, pues es claro que no hay certeza sobre esta condición fáctica del aumento del canon de arrendamiento.

5.- Para no caer en un defecto sustancial, es menester que el despacho comprenda que, sin la existencia del aumento del canon de arrendamiento, no hay lugar a la supuesta mora en el pago, pues como se indica dentro del contrato de arrendamiento que allegó el demandante, el señor **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**, desde el inicio de la relación contractual ha tenido pago el valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**.

.- Entonces si se observa detenidamente y en debida forma los elementos fácticos de la demanda que cuentan con tan siquiera una prueba sumaria, se tiene que desde el 01 de febrero de 2010 hasta hoy 26 de septiembre de 2022 has transcurrido **151 meses**.

.- Multiplicando estos 151 meses por \$300.000 (**supuesto canon de arrendamiento**) nos muestra que a la fecha solo se podría haber consumido un monto de \$45.300.000 del total de los \$50.000.000 que pagó el demandado. (**con esto no estamos consintiendo que el valor de \$300.000 sea el precio real del canon**)

.- Entonces desde una concepción integra y valoración conforme a la sana crítica, la razón, la lógica para derivar una decisión justa y coherente, es diáfano que no hay certeza en el aumento del canon de arrendamiento, lo que conlleva a que sin este no exista la supuesta mora en el pago que alega la demandante.

6.- De conformidad con la **sentencia T-482/2020**, se puede observar de primera mano, que el imponer una carga desmesurada al demandado, sin tener la certeza de la existencia de mora en el pago, traería como consecuencia la vulneración de "derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia al incurrir en los defectos sustantivo, fáctico y procedimental, y en violación directa de la Constitución"

7.- El despacho debe considerar que, el demandado desde el recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda y también con la contestación de la misma, ha controvertido siempre la existencia de la mora en el pago.

8.- También desde un principio, esta parte procesal ha dejado claro que **existen dos contratos escritos**, con lo que se demuestra que no se puede tener en cuenta el contrato allegado por el demandado como prueba suficiente para demostrar las reales condiciones fácticas que cobijan este proceso.

9.- El juzgado para poder tener una perspectiva que le ilumine **certeza** sobre los hechos ocurridos y sobre si existe o no la mora en el pago, debe llegar hasta el momento adecuado del proceso para lograr tener un conocimiento más allá de toda duda.

.- Hasta este momento procesal y atendiendo a la lógica material de la ignorancia, la duda, la opinión y la certeza, ese despacho debe abstenerse de juicio alguno que imponga cargas desproporcionadas al demandado, pues hasta ahora solo se puede ubicar en el segundo momento que es "**la duda**" frente a la existencia o no de la causal de restitución de inmueble arrendado.

10.- Los autos que están apoyando la carga procesal excesiva impuesta al demandado, se están apoyando en un contrato de arrendamiento que allega el demandante, sin embargo no tiene de presente que el demandado también ha aportado un contrato de arrendamiento diferente al del demandante con elementos esenciales diferentes.

11.- Así las cosas, se llega a observar que existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

.- Es por lo anterior que debemos devolvernó a las bases y pilares de los negocios jurídicos, pues el contrato de arrendamiento como todos los demás contratos, poseen elementos esenciales, naturales y accidentales "art. 1501 Código Civil".

.- Dicho lo anterior, para determinar con certeza la existencia de un contrato, deben en este concurrir por necesidad los elementos esenciales del mismo, que para el contrato que nos ocupa, uno de estos es **el valor del canon de arrendamiento**.

.- Cuando el demandado allega prueba tan siquiera sumaria del contrato de arrendamiento donde se estipula un canon diferente al del allegado por el demandado, se desdibuja la certeza que

podiese existir sobre un elemento esencial del contrato, con lo que florecen dudas acerca de la existencia del contrato.

12.- Otro de los errores y/o defectos al momento de aducir el demandante la mora en el pago, es que expone que el contrato tuvo incrementos en el valor del canon.

.- La anterior manifestación no esta probada y mucho menos puede suponerse, pues no es la demandante quien estuvo presente en la celebración del contrato de arrendamiento, lo que hace que no conozca de primera mano la voluntad contractual del arrendador.

.- A propósito el arrendador que dio génesis al contrato de arrendamiento, no podrá manifestar su voluntad pues este ha fallecido, lo que hace más imperativo que se observe con detenimiento las estipulaciones contractuales y no las manifestaciones desmesuradas y malintencionadas del demandante.

13.- El despacho debe evitar incurrir en un defecto procedimental al querer continuar con el tramite procesal sin oír al aquí demandado, pues ya tiene conocimiento de las inconsistencias y oposiciones que existen entre los dos contratos de arrendamiento y del irreal aumento del canon, como también de otras situaciones puestas en conocimiento por parte del demandado.

14.- No se deben vulnerar los derechos que le asisten al demandado como el derecho a la defensa, el derecho al debido proceso, el derecho a la igualdad procesal y el derecho al acceso a la administración de justicia, pues se estaría incurriendo en una violación directa de la constitución al condicionar el derecho a ser oído dentro del proceso del señor **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**.

15.- La exigencia que se le hace al demandado, de acreditar el pago de los cánones que se afirman adeudados por el demandante, vulnera los derechos fundamentales del señor **CARLOS CASTAÑO** pues pese a que se han presentado varios elementos de convicción que, sumados a los aportados por el demandante, generan serias dudas sobre la existencia del contrato con los elementos esenciales que pretende hacer valer la parte actora, el despacho continúa exigiendo una carga desproporcional al demandado.

16.- El cobro de cánones de arrendamiento con la aplicación de un mal fundamentado aumento del mismo, no encuentra sustento alguno que permita dar certeza de la condición fáctica.

.- Es más, la jurisprudencia constitucional sobre la restitución de inmueble arrendado, coloca como indicio contra la certeza del perfeccionamiento del contrato su vigencia y por ende sus elementos esenciales, el hecho de que se demande la restitución habiendo pasado un tiempo considerable desde la supuesta cesación de pagos por concepto de cánones de arrendamiento.

17.- "La tardanza en la reclamación del derecho indica la incertidumbre acerca de la existencia del negocio jurídico, además contradice la regla de la experiencia según la que un arrendador que se vea defraudado en sus derechos acudirá en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas" SENTENCIA T-118 de 2012.

18.- El demandante no establece fecha clara y precisa del momento en que se inicia la supuesta cesación de pagos como tampoco establece fecha alguna desde el momento en que opera la supuesta amortización de los \$50.000.000.

19.- El material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por el demandado, genera una incertidumbre respecto de la existencia **real** del negocio jurídico entre el demandante y el demandado y con esto la valoración corresponde realizarla al juzgador después de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan los medios de convicción que arrojan serias dudas en relación con el perfeccionamiento, la vigencia del contrato y sus demás elementos esenciales.

20.- La **incertidumbre** sobre el aumento de canon de arrendamiento, hace que la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento en la carga impuesta al demandado no sea aplicable, pues sin este aumento, **aritméticamente es imposible** que el valor de los \$50.000.000 pagados por el demandado, se hayan amortizado en estos 151 meses que han transcurrido desde la celebración del contrato.

21.- La decisión de imponer la carga al demandado, se encuentra al margen de la **regla jurisprudencial** que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

22.- No es posible aplicar mecánicamente la carga procesal prevista en la disposición descrita, comoquiera que ello vulnera los derechos fundamentales al debido proceso (art. 29 C.P.), que además prevé la garantía de la defensa y la contradicción, y al acceso a la administración de justicia (art. 229 C.P.).

Por todos los argumentos expuestos, se pide respetuosamente a ese despacho, que se reponga la decisión en donde exige constancia del valor cancelado por los cánones de arrendamiento para poder el demandado ser oído en el proceso.

Además, se pide sean tenidos en cuenta los demás argumentos que se han presentado por parte del demandado desde el recurso contra el auto que admitió la demanda hasta la fecha.

Con la formulación de este recurso se da por agotado el requisito de subsidiaridad, habilitando el camino para formular acciones constitucionales a que haya lugar en defensa de los derechos del señor **CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ**.

Atentamente,



ROMÁN MORALES LÓPEZ
T.P. 156.322 C.S.J