

Puerto Salgar – Cundinamarca, marzo 01 de 2.022.

Señora
JUEZ PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUERTO SALGAR, CUNDINAMARCA
E. S. D.

Referencia: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO DE JOSÉ ISMAEL MURCIA ACERO CONTRA YANIRA MORENO CESPEDES Y FABIO RAMIREZ JIMENEZ.

Radicado: 2022 -00064 – 00

ASUNTO: Recurso de Reposición Contra Auto 0275 fechado 25 de febrero de 2022.

JOSÉ ISMAEL MURCIA ACERO, mayor de edad, vecino y residente en La Dorada - Caldas, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 10.182.760 expedida en La Dorada - Caldas, actuando en mi propio nombre y representación en mi condición de Arrendador, a la Señora Juez, con todo respeto, por conducto del presente escrito, me permito instaurar RECURSO DE REPOSICION FRENTE AUTO 0275 DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 2022, dentro de la Demanda de Restitución de Inmueble dado en Arrendamiento en contra de los Señores YANIRA MORENO CESPEDES, mujer mayor de edad, vecina y residente en el Municipio de Puerto Salgar - Cundinamarca, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 20.829.386 expedida en Puerto Salgar - Cundinamarca, y contra FABIO RAMIREZ JIMENEZ, mayor de edad, vecino y residente en el Municipio de Puerto Salgar - Cundinamarca, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 3.131.971 expedida en Puerto Salgar - Cundinamarca, con el fin de que se Modifique el auto recurrido en cuanto a los siguientes:

HECHOS:

1°.- En escrito de demanda fechada el 07 de febrero de 2022, eleve demanda teniendo en cuenta los siguientes hechos:

1°.- Entre el Suscrito en calidad de Arrendador y los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, se celebró un Contrato de Arrendamiento para Uso mixto es decir Vivienda y Local Comercial, con fecha Quince (15) de Noviembre de 2019, dentro del cual se entregaba a dicho título un Lote de Terreno junto con la edificación sobre él construida con una cabida superficiaria de Doscientos Sesenta y Un Metros con Treinta Centímetros Cuadrados (261,30 M2), ubicado en la Calle 14 No. 11 – 18 del Municipio de Puerto Salgar,

Cundinamarca, distinguido con la Ficha Catastral No. 25 – 57 – 2010 – 000 – 0000 – 91 – 0004 – 000 – 000 - 000 e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 162 – 13175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas - Cundinamarca, y comprendido dentro de los siguientes linderos generales Por el Oriente, con una dimensión de Veinte (20 Metros, con Cuarenta (40) Centímetros, con la Carrera 11; Por el Occidente, con una dimensión de Diez (10) metros con Ochenta (80) Centímetros, con el Señor LUIS CARLOS RUEDA AGUILAR; Por el Norte, Diez (10) metros con Ochenta (80) Centímetros, con la Línea Férrea de los Ferrocarriles Nacionales de Colombia; y por el Sur, con una extensión de Quince (15) metros con la Calle 14.

2º. – El contrato de arrendamiento se prorrogó el día Diecisiete (17) de Febrero de 2021.

3º. - Dentro del Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes, se acordó como canon mensual de arrendamiento la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 1.800.000), pagaderos dentro de los Cinco primeros (5) días de cada periodo mensual, el cual se incrementaría cada Doce (12) meses de ejecución del Contrato en proporción igual al monto que se incremente el Salario Mínimo decretado por el Gobierno Nacional.

4º. Así mismo se pactó entre las partes que la mora en el pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará al Arrendador para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del bien.

5º. – Como clausula penal por incumplimiento, se pactó la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 5.000.000).

6º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, tenía el deber de pagar los servicios públicos domiciliarios causados en el bien inmueble.

7º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, adeuda al suscrito los cánones de arrendamiento con respecto al mes de Enero de 2.022.

8º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, adeudan a la empresa de energía, la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. (\$ 10.000.310).

9º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, han incumplido el Contrato de Arrendamiento en virtud a que no han procedido a cancelar el canon de arrendamiento del mes citado en el numeral 7º del presente escrito, así como el servicio público de energía eléctrica.

10º - De acuerdo con lo pactado en la cláusula Décima Quinta del Contrato de Arrendamiento, ante el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, se me concedía la facultad para solicitar judicialmente la restitución del inmueble.

11º.- De acuerdo al saldo adeudado por los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, ante la empresa de energía ENEL – CODENSA, el proceso de cobro, se encuentra en cobro jurídico, motivo por el cual, el valor adeudado varía por cobros de honorarios y gastos procesales.

2°.- En el mismo escrito de demanda fechada el 07 de febrero de 2022, eleve las siguientes pretensiones:

PRIMERO: Sírvase, Señora Juez, declarar judicialmente extinguido el Contrato de Arrendamiento celebrado entre el Suscrito en calidad de Arrendador y los demandados Señores Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, con fecha de inicio el día Quince (15) de Noviembre de 2019 y prorrogado el día Diecisiete (17) de Febrero de 2021, sobre un Lote de Terreno junto con la edificación sobre él construida con una cabida superficial de Doscientos Sesenta y Un Metros con Treinta Centímetros Cuadrados (261,30 M2), ubicado en la Calle 14 No. 11 – 18 del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, distinguido con la Ficha Catastral No. 25 – 57 – 2010 – 000 – 0000 – 91 – 0004 – 000 – 000 - 000 e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 162 – 13175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca, y comprendido dentro de los siguientes linderos generales Por el Oriente, con una dimensión de Veinte (20 Metros, con Cuarenta (40) Centímetros, con la Carrera 11; Por el Occidente, con una dimensión de Diez (10) metros con Ochenta (80) Centímetros, con el Señor LUIS CARLOS RUEDA AGUILAR; Por el Norte, Diez (10) metros con Ochenta (80) Centímetros, con la Línea Férrea de los Ferrocarriles Nacionales de Colombia; y por el Sur, con una extensión de Quince (15) metros con la Calle 14.

SEGUNDO: Sírvase, Señora Juez, ordenar la Restitución del Inmueble Lote de Terreno junto con la edificación sobre él construida con una cabida superficial de Doscientos Sesenta y Un Metros con Treinta Centímetros Cuadrados (261,30 M2), ubicado en la Calle 14 No. 11 – 18 del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, distinguido con la Ficha Catastral No. 25 – 57 – 2010 – 000 – 0000 – 91 – 0004 – 000 – 000 - 000 e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 162 – 13175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas, Cundinamarca.

TERCERO: Sírvase Señora Juez, condenar a los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, a pagar al suscrito la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 1.800.000), correspondiente a las sumas dejadas de pagar por concepto del canon de arrendamiento correspondientes al mes de Enero de 2022.

CUARTO: Sírvase Señora Juez, condenar a los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, a pagar al suscrito la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. (\$ 10.000.310), que adeudan por concepto de servicio de energía eléctrica.

QUINTO: Sírvase Señora Juez, condenar a los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, a pagar al suscrito, los cánones de arrendamiento que en adelante se causen.

SEXTO: Sírvase Señora Juez, ordenar a los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, a pagar lo correspondiente al Servicios Públicos Domiciliarios, que en adelante se causen sobre el bien inmueble objeto de restitución.

SÉPTIMO: Sírvase Señora Juez, ordenar a los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, a pagar al suscrito la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 5.000.000), por concepto de multa por incumplimiento al contrato de arrendamiento.

OCTAVO: Que los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, no sean oídos dentro del presente proceso hasta tanto no consignen los valores adeudados.

NOVENO: Que en caso de que los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, se rehúsen a la entrega del inmueble en el término ordenado por el Despacho, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante, de conformidad con las normas que con tal fin establece el Código General del Proceso, comisionando al funcionario competente para efectuarla.

DECIMO: Que los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, sean condenados a cancelar los gastos cobrados por la empresa ENEL CODENSA en cuanto a honorarios y demás gastos procesales, debido a la mora en el pago de la factura de energía.

DÉCIMO PRIMERO: Condenar en costas a la parte demandada.

3.- Mediante Auto número 0173 del 15 de febrero de 2022, se inadmite demanda y ordena aclarar:

“1. Debe ACLARAR las pretensiones de la demanda en el sentido si pretende la restitución del inmueble o el cobro de cánones de arrendamiento dejados de pagar. (Numeral 3, art 88 del C.G.P), toda vez que ambas pretensiones no pueden acumularse, teniendo en cuenta que el trámite procesal para cada una de ellas es diferente (indebida acumulación de pretensiones).”

4.- En escrito del 18 de febrero de este año, subsano demanda, teniendo en cuenta los siguientes hechos:

1º. – Entre el Suscrito en calidad de Arrendador y los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, se celebró un Contrato de Arrendamiento para Uso mixto es decir Vivienda y Local Comercial, con fecha Quince (15) de Noviembre de 2019, dentro del cual se entregaba a dicho título un Lote de Terreno junto con la edificación sobre él construida con una cabida superficial de Doscientos Sesenta y Un Metros con Treinta Centímetros Cuadrados (261,30 M2), ubicado en la Calle 14 No. 11 – 18 del Municipio de Puerto Salgar, Cundinamarca, distinguido con la Ficha Catastral No. 25 – 57 – 2010 – 000 – 0000 – 91 – 0004 – 000 – 000 - 000 e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 162 – 13175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guaduas - Cundinamarca, y comprendido dentro de los siguientes linderos generales Por el Oriente, con una dimensión de Veinte (20 Metros, con Cuarenta (40) Centímetros, con la Carrera 11; Por el Occidente, con una dimensión de Diez (10) metros con Ochenta (80) Centímetros, con el Señor LUIS CARLOS RUEDA AGUILAR; Por el Norte, Diez (10) metros con Ochenta (80) Centímetros, con la Línea Férrea de los Ferrocarriles Nacionales de Colombia; y por el Sur, con una extensión de Quince (15) metros con la Calle 14.

2º. – El contrato de arrendamiento se prorrogó el día Diecisiete (17) de Febrero de 2021.

3º. - Dentro del Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes, se acordó como canon mensual de arrendamiento la suma de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$ 1.800.000), pagaderos dentro de los Cinco primeros (5) días de cada periodo mensual, el cual se incrementaría cada Doce (12) meses de ejecución del Contrato en proporción igual al monto que se incremente el Salario Mínimo decretado por el Gobierno Nacional.

4º. Así mismo se pactó entre las partes que la mora en el pago de la renta mensual en la oportunidad y forma acordada facultará al Arrendador para hacer cesar el arrendamiento y exigir judicial y extrajudicialmente la restitución del bien.

5º. – Como clausula penal por incumplimiento, se pactó la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 5.000.000).

6º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, tenía el deber de pagar los servicios públicos domiciliarios causados en el bien inmueble.

7º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, adeuda al suscrito los cánones de arrendamiento con respecto al mes de Enero de 2.022.

8º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, adeudan a la empresa de energía, la suma de DIEZ MILLONES TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. (\$ 10.000.310).

9º. – Los demandados Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, han incumplido el Contrato de Arrendamiento en virtud a que no han procedido a cancelar el canon de arrendamiento del mes citado en el numeral 7º del presente escrito, así como el servicio público de energía eléctrica.

10º - De acuerdo con lo pactado en la cláusula Décima Quinta del Contrato de Arrendamiento, ante el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, se me concedía la facultad para solicitar judicialmente la restitución del inmueble.

11º.- De acuerdo al saldo adeudado por los Señores YANIRA MORENO CESPEDES y FABIO RAMIREZ JIMENEZ, ante la empresa de energía ENEL – CODENSA, el proceso de cobro, se encuentra en cobro jurídico, motivo por el cual, el valor adeudado varía por cobros de honorarios y gastos procesales.

5.- En Estado electrónico número 025 de fecha 28 de febrero de 2022, auto número 0275 de fecha 25 de febrero de 2022, considera:

...(...)

“Como causal se aduce la falta de pago de cánones de arrendamiento correspondientes a los períodos generados desde el mes de enero de 2022, por valor de \$ 1’800.000,00 m/c mensuales, así como la falta de pago de la factura de energía a la empresa ENEL Codensa, por valor de \$ 10’000.310,00 m/c”.

... (...)

Más sin embargo esta causal no fue tenida en la parte resolutive

Primero: ADMITIR la demanda para **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (DESTINADO A VIVIENDA URBANA Y LOCAL COMERCIAL)**: promovido por el señor JOSÉ ISMAEL MURCIA ACERO, actuando a nombre propio, frente a los señores YANIRA MORENO CESPEDES Y FABIO RAMÍREZ JIMENÉZ.

Segundo: DISPONER el trámite del proceso VERBAL SUMARIO.

Tercero: NOTIFICAR el presente auto a los demandados, de conformidad con los artículos 290 a 292 y 301 del Código General del Proceso. También, se podrá notificar a través de su correo electrónico en la forma indicada en el art. 8 del Decreto Legislativo 806 de 2020.

Cuarto: CORRER traslado de la demanda, por el término de diez (10) días, haciéndoles entrega de las copias de la demanda, sus anexos aportados, y el Auto que decide sobre la admisión de la misma, para su contestación.

Quinto: ADVERTIR a la parte demandada que para ser oída en el proceso, deberá consignar a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento que se dice adeudan y seguir consignando los que se causen durante el trámite del proceso, a este Despacho Judicial, en el Banco Agrario de la ciudad en la cuenta N° 255722042101 o aportar los recibos de pago expedidos por la arrendadora.

Por lo anterior se hace necesario, instar recurso de Reposición contra Auto Interlocutorio 0275 del 25 de febrero de este año, y solicitar a la señora Juez, con todo respeto las siguientes:

PRETENSIONES:

Primero: Se ACEPTE el presente recurso de Reposición

Segundo: En consecuencia se modifique el numeral Quinto de la parte Resolutiva y se adicione:

Texto original:

Quinto: ADVERTIR a la parte demandada que para ser oída en el proceso, deberá consignar a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento que se dice adeudan y seguir consignando los que se causen durante el trámite del proceso, a este Despacho Judicial, en el Banco Agrario de la ciudad en la cuenta N° 255722042101 o aportar los recibos de pago expedidos por la arrendadora.

Texto Modificado:

Quinto: ADVERTIR a la parte demandada que para ser oída en el proceso, deberá, **pagar las facturas del servicio de energía a la empresa ENEL Codensa, por un valor de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/TE (\$ 10'865.380) y** consignar a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento que se dice adeudan y seguir consignando los que se causen durante el trámite del proceso, a este Despacho Judicial, en el Banco Agrario de la ciudad en la cuenta N° 255722042101 o aportar los recibos de pago expedidos por la arrendadora.

NORMATIVO JURIDICO

Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

... (...)

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.**

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

... (...)

De esta manera dejo sustentado el presente recurso de Reposición contra auto Interlocutorio número 0275 del 25 de febrero de 2022.

De la Señora Juez.

Sin otro Particular.

Cordialmente:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose Ismael Murcia Acero', with several large, overlapping loops and flourishes.

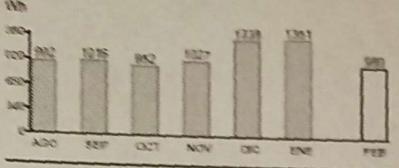
JOSE ISMAEL MURCIA ACERO
C.C. 10.182.760 de La Dorada Caldas.

CLIENTE
HELI RAMIREZ
 CALLE 14 NO. 11-18 BARRIO CENTRO
 - PUERTO SALGAR -

No. 668684797-8
 Página 1 de 2

TOTAL A PAGAR \$10.865.380
 SUBSIDIO \$-16.414
 PAGO OPORTUNO INMEDIATO
 FECHA SUSPENSION SUSPENSION

EVOLUCION CONSUMO



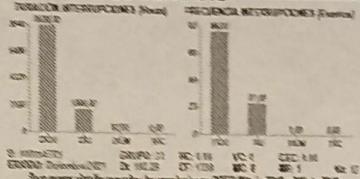
PERIODO FACTURADO:
 17 ENE/2022 A 14 FEB/2022
 TIPO LIQUIDACION: Mensual
 TIPO DE LECTURA: Real
 ANOMALIA: Normal
 CONSUMO PROMEDIO ULTIMOS 6 MESES: 1071
 PRÓXIMA LECTURA: 15 MAR/2022

INFORMACION DEL CONSUMO

TIPO MEDIDA	LEC. ACTUAL	LEC. ANTERIOR	DIFERENCIA	FACTOR	ENERGIA CONS.	ENERGIA FAC.
EAF	10153	10174	180	1	980	980

FECHA DE EXPEDICION: 14 Feb/2022 TOTAL CONSUMO (kWh) 980

CALIDAD DEL SERVICIO



Información De Interés

ESTIMADO CLIENTE:
 La Tarifa para el Consumo de Subsistencia (0 - 173 Kwh/mes) es de \$537.686 KWh.
 G: 284.10 T: 43.68 D: 205.42
 CV: 55.02 PR: 54.88 R: 18.56
 Cc: 662.59 CF: 0.00
 TARIFA MES ENE/2022 Valor kWh prom. \$ 632.52

INFORMACION TECNICA

RUTA LECTURA:	4000 1 33 104 0306	NIVEL DE TENSION:	1
RUTA REPARTO:	4000 1 33 104 0252	COD. FACTURACION:	PJ
ESTRATO:	3	GRUPO:	104
CIRCUITO-TRAFO:	PS 12D - 100754TR1	MEDIDOR No.:	669001006
CARGA (KW):	6	MEDIDOR No.:	
SERVICIO:	Residencial		

DETALLE DE CUENTA

ONCEPTO	SUBTOTAL
ONSUNMO DE ENERGIA	
valor kWh \$632.5278 X 989(Consumo en kWh)	\$625,570
UBSIDIO	\$-16,414
UB TOTAL VALOR CONSUMO	\$609,156
LUMBRADO PUBLICO ART 19.1 PAR. 2 CCU	\$37,534
/A RECONEXION 19-	\$26,991
ERIFICACION DEL ESTADO DE CONEXION	\$142,056
INTERES POR MORA (RES:6- NORE:27,45- E	\$40,329
JUSTE A LA DECENA (DEBITO)	\$4
ALDO ANTERIOR	\$9,162,276
ALDO ANTERIOR SERV CONVENIO	\$757,034
UB TOTAL VALOR OTROS	\$10,166,224
UB TOTAL VALOR DESCUENTOS	\$0
UB TOTAL CONCEPTOS ENERGIA	\$10,775,380
ONCEPTO	SUBTOTAL
ORTAFOLIO DE PRODUCTOS Y BENEFICIOS	
ALDO ANTERIOR OTROS PRODUCTOS	\$81,000
sistencia Protección Luz 360	\$9,000
UBTOTAL PORTAFOLIO	\$90,000

ACUERDO 014/2020 MUNICIPIO PUERTO SALGAR



NO

Número De Cuenta 5156870-0	Factura de Servicios Públicos No 668684797-8	TOTAL A PAGAR \$10.865.380	PAGO OPORTUNO INMEDIATO
-------------------------------	---	-------------------------------	----------------------------