

Juan Manuel Garcés Castañeda
Abogado
Especialista Derecho Contencioso Administrativo

Arauca, agosto 30 de 2023

Doctor
LUIS ARNULFO SARMIENTO PEREZ
Juez Primero Municipal De Oralidad Arauca - Arauca
J01cmpalarauca@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Radicado No. 81-001-4003-001-2023-00636-00
Proceso: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: LUZ DARY ALVAREZ LOPEZ
Demandado: HEBERT ERNESTO ESPINOSA BRAGA

Cordial saludo:

JUAN MANUEL GARCÉS CASTAÑEDA, persona mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 17'590.380 expedida en Arauca, portador de la Tarjeta Profesional No. 127.947 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor **HEBERT ERNESTO ESPINOSA BRAGA**, persona mayor de edad, vecina y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17'593.481, **conforme al poder que adjunto**, por el presente escrito me permito presentar y sustentar RECURSO DE REPOSICIÓN en contra del auto del 17 de agosto del año 2023, mediante el cual se RESUELVE:

PRIMERO: ADMITASE la presente demanda **VERBAL SUMARIO**, de **RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO**, presentada por **LUZ DARY ALVAREZ LOPEZ**, en contra del señor **HEBERT ERNESTO ESPINOZA BRAGA**, por reunir los requisitos de ley.

SEGUNDO: Désele a la presente demanda el trámite previsto en el Libro III, Sección Primera, De los Procesos Declarativos, Título II del **PROCESO VERBAL SUMARIO**, de mínima cuantía, capítulo I Disposiciones Generales, artículo 390 y s.s. del Código General del Proceso.

1. Lo anterior por configurarse las siguientes excepciones previas del artículo 100 del Código General del Proceso, de conformidad con los siguientes:

“EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

1. *Falta de jurisdicción o de competencia*

5. *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*

7. *Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*

Página 1 de 5

Carrera 23 No. 17 – 77, Telefax 097 8854316 Celular 3114816330

Email: garcescastaneda@yahoo.es

Arauca – Arauca

Juan Manuel Garcés Castañeda

Abogado

Especialista Derecho Contencioso Administrativo

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar”.

Hechos

1. El artículo 391 del Código General del Proceso, consagra en su inciso final que los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.

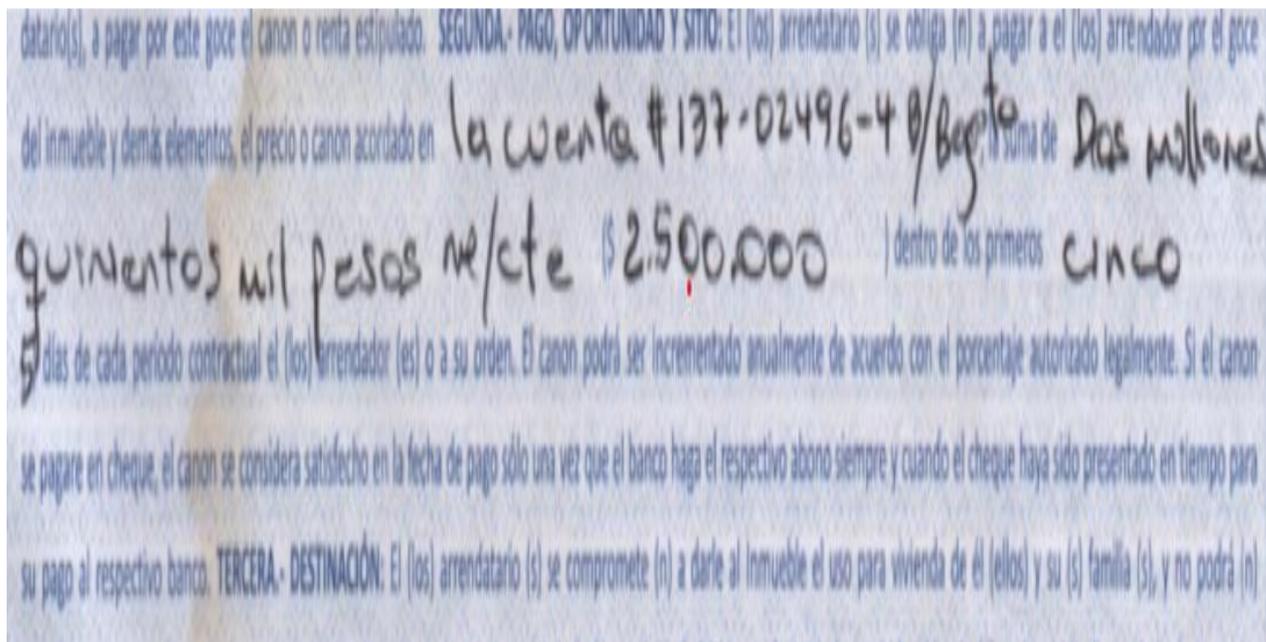
2. Por su parte el artículo 100 de C. G. P., determina que el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

2.1. Falta de jurisdicción o de competencia

El demandante en el libelo introductorio establece que la demanda se trata de un proceso de menor cuantía¹, sin embargo, no hace una estimación razonada de la cuantía, si lo hiciera, se allegaba a la conclusión de que el proceso es de mayor cuantía.

Ello es así porque, según el contrato de arrendamiento se le adeudan un total de Cinco (05) años, de donde obligatoriamente por virtud de la ley se debe hacer un reajuste anual del canon de arrendamiento como lo consagra el propio contrato.

En el propio contrato se estipula que éste se incrementará anualmente de acuerdo Al porcentaje autorizado legalmente.

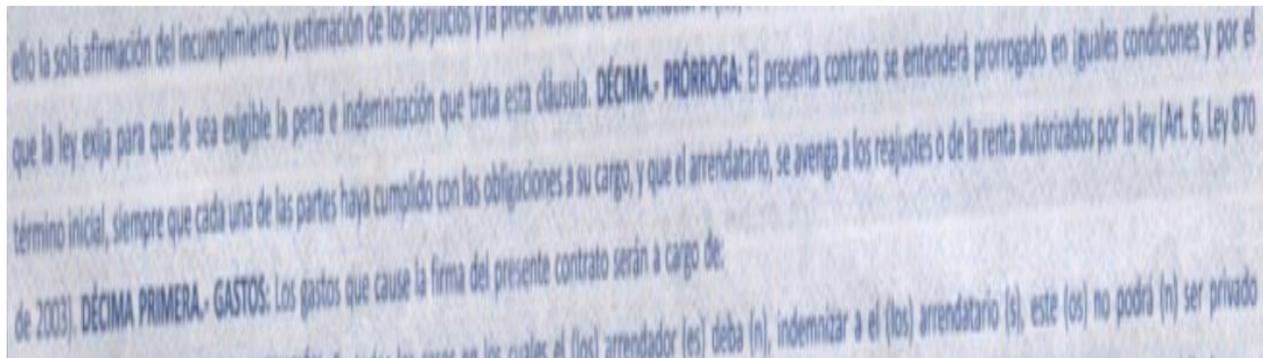


¹ Teniendo en cuenta la naturaleza del asunto, la ubicación del inmueble arrendado y el domicilio de la demandada es usted competente para conocer de esta demanda.

El valor del incumplimiento a la fecha del contrato es de la suma de CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$157.500.000.00) por causa de la totalidad de lo impagado en los meses enunciados anteriormente, sumando el valor de la cláusula penal de TRECE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL PESOS MONEDA CORREINTE (\$13.606.000.00), y serían una totalidad de **CIENTO SETENTA Y UN MILLONES CIENTO SEIS MIL PESOS (\$171.106.000.00)**, razón por la que este proceso es de menor cuantía.

Juan Manuel Garcés Castañeda
Abogado
Especialista Derecho Contencioso Administrativo

Más adelante el contrato sobre el reajuste estipula:



Respecto del reajuste de la renta mensual en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, establece el artículo 6° de la Ley 820 del 10 de julio de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

“El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley”.

De manera que, contractual y legalmente es obligatorio el reajuste del canon de arrendamiento finalizado el primer año, con lo que, el precio del reajuste de los años 2018 a 2023, exceden con creces los montos para la mayor cuantía. Con lo que, el despacho judicial carece de competencia funcional para conocer del presente proceso.

De conformidad con el inciso 4° del artículo 25 del Código General del Proceso, los procesos son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv). El demandante sin reajuste del canon de arrendamiento afirma que el monto de la cuantía es **CIENTO SETENTA Y UN MILLONES CIENTO SEIS MIL PESOS (\$171.106.000.00)**, razón por la que este proceso es de menor cuantía.

No cabe duda señor Juez, que el presente proceso es de mayor cuantía si se hacen los reajustes del canon de arrendamiento pactado legal y contractualmente.

En atención del artículo 20, No. 1 del Código General del Proceso, el presente proceso lo debe conocer el primera instancia el Juez Civil de Circuito de la ciudad de Arauca.

La mayor cuantía estaría en sumas superiores a los (\$174.000.000,00).

3. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.

Se presenta una indebida representación de la parte que demanda en la medida que el poder que fue otorgado no avala al mandatario judicial para el trámite del presente proceso, pues, claramente se faculta para otro tipo de proceso.

El artículo 74 del Código General del Proceso, establece:

“PODERES. Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por

Página 1 de 5

Carrera 23 No. 17 – 77, Telefax 097 8854316 Celular 3114816330

Email: garcescastaneda@yahoo.es

Arauca – Arauca

Juan Manuel Garcés Castañeda

Abogado

Especialista Derecho Contencioso Administrativo

documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados”.

En la actuación se allega un poder para iniciar un proceso ejecutivo de restitución de inmueble, se dice que el poder es para iniciar un proceso ejecutivo por los valores o mensualidades impagadas y restitución de inmueble urbano; es claro que ni el demandante inicia proceso ejecutivo ni el despacho le imprimió dicho trámite, por tanto, se configura la indebida representación en la medida que el poder de la demandante lo fue para un proceso diferente.

4. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Conforme se explicó en el acápite inicial el demandante no cumple con el requisito formal de la demanda, de explicar razonablemente la cuantía del proceso, establecido como obligación formal en el numeral 9° del artículo 82 del Código General del Proceso,

“9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite”.

La estimación de la cuantía debe ser razonada, de acuerdo a los soportes probatorios de la actuación, en el presente caso, motu proprio, la parte actora no puede alegar prórroga del contrato y por si misma, negar los reajustes del canon mensual de arrendamiento. Por ello, la cuantía debe ser calculada en el presente caso teniendo en cuenta cada uno de los incrementos anuales que han sido autorizados legalmente para poder hablar de renovación de contrato. Como se puede observar la parte actora no cumplió con esa obligación legal.

5. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

En este caso, en el auto admisorio de la demanda se asegura que el proceso a seguir es el verbal sumario, desconociendo tal vez, que hasta el propio demandante asegura que su proceso es de menor cuantía. Por ello, el procedimiento que debe seguirse es el verbal consagrado en el artículo 368 y siguientes del Código General del Proceso, que tiene procedimiento y términos distintos al proceso verbal sumario que el despacho tramita actualmente el proceso.

Lo anterior, obliga entre otras, a proponer las excepciones previas como recurso de reposición situación sin duda que afecta el derecho de defensa y contradicción de la parte demandante.

6. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

En el presente evento, el contrato de arrendamiento la parte arrendadora la conforman dos personas, sin embargo, solo otorga poder una de ellas y se demanda por una sola parte arrendadora, haciendo falta el señor LUSI ALFONSO QUIMBAYO CORTES, sin el cual, no se puede tramitar válidamente el proceso.

Peticiones

1. Se sirva señor Juez, reponer el auto del 17 de agosto del año 2023, mediante el cual se admitió la demanda VERBAL SUMARIO, de “RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO”, REVOCÁNDOLO en su integridad.

Página 1 de 5

Carrera 23 No. 17 – 77, Telefax 097 8854316 Celular 3114816330

Email: garcescastaneda@yahoo.es

Arauca – Arauca

Juan Manuel Garcés Castañeda

Abogado

Especialista Derecho Contencioso Administrativo

2. Se declaren probadas las excepciones previas arriba enunciadas, consagradas en el artículo 100 del Código General del Proceso, y se rechace la demanda para que se presente ante el juez competente.

3. Como consecuencia de las decisiones anteriores, en los términos del artículo 101 del Código General del Proceso, sírvase decretar la terminación del proceso y devolver al demandante la demanda con sus anexos.

4. Se condene al demandante al pago las costas del proceso y el porcentaje que corresponda de agencias en Derecho.

Anexos

Me permito anexar con el presente poder debidamente conferido por el demandado, conforme a las reglas de la Ley 2312 del 13 de junio de 2023.

Notificaciones

Las partes del proceso reciben notificaciones en las direcciones que fueron señaladas en la demanda introductoria.

Al demandante en la siguiente dirección de correo electrónico: espinosah458@gmail.com

El suscrito apoderado denuncia como dirección para notificaciones la carrera 23 No. 17 – 77 de la ciudad de Arauca, así como el correo electrónico: garcescastaneda@yahoo.es

Cordialmente,



JUAN MANUEL GARCÉS CASTAÑEDA

C. C. No. 17'590.380 de Arauca

T. P. No. 127.947 del C. S. J.