



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY

Bogotá, D. C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)
Ref.: Restitución 11001410375120220047700

El Despacho resuelve el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, contra la providencia proferida el día 21 de noviembre de 2022 (fl. 38).

Mediante el auto impugnado, se resolvió tener por no contestada la demanda de restitución, por no haberse dado cumplimiento a los parámetros del artículo 384, numeral 4 inciso 2 del C.G.P.

El motivo de su argumento es que, se ha presentado con suficiencia los recibos de pago expedidos por el mismo arrendador, que se dejó claro que es pago de arriendo de varios periodos consecutivos y sin anotaciones respecto de que se trate de abonos, así mismo, refirió que el contenido del artículo 1628 del Código Civil y el aparte del artículo 384 numeral 4º del Código General del Proceso son congruentes en manifestar que tres (3) recibos de pago de meses consecutivos hacen presumir el pago de los meses anteriores, por lo que considera el Despacho no lo tuvo en cuenta.

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO: “Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, para que se reformen o revoquen¹”

Verificada la información que obra en el expediente, se evidencian los siguientes pagos aportados por el demandado.

FECHA TRANSACCIÓN	VALOR	TRANSACCIÓN	PERIODO
5/01/2022	2.200.000	RECIBO ARRENDADOR	18/11/2021 al 18/12/2021
SIN FECHA	2.200.000	RECIBO ARRENDADOR	19/12/2021 al 19/01/2022
28 DE FEBRERO	2.200.000	RECIBO ARRENDADOR	19/01/2022 al 19/02/2022
SIN FECHA	2.200.000	RECIBO ARRENDADOR	19/02/2022 al 19/03/2022
29 DE ABRIL	2.200.000	RECIBO ARRENDADOR	19/03/2022 al 19/04/2022
21/07/2022	4.400.000	TRANSFERENCIA	MAYO Y JUNIO 2022
23/07/2022	2.200.000	TRANSFERENCIA	JULIO 2022
8/09/2022	2.200.000	TRANSFERENCIA	AGOSTO 2022
22/09/2022	2.200.000	TRANSFERENCIA	SEPTIEMBRE 2022

Al verificar la demanda de restitución presentada por el demandante, se advierte que la motivó en falta de pago de los incrementos causados por las renovaciones de los periodos comprendidos entre los años 19/06/2020 al 19/06/2021 y de este último al 19/06/2022, por parte de los señores DIEGO ARMANDO LAPUENTE Y CARLOS ALBERTO LAPUENTE, en auto fechado 21 de noviembre de 2022, el Despacho decidió no tener por contestada la citada demanda con fundamento en lo normado en el artículo 384, numeral 4, inciso 2 del C.G.P, debido a que el demandado no acreditó el pago de los cánones con los incrementos de los referidos periodos que indicó el demandante se adeudaban.

Pues bien, frente al argumento del demandado se advierte que no está llamada a prosperar, como se le manifestó en el auto recurrido los argumentos de la pasiva sobre la procedencia del incremento o no, no son debatidos en este estado del proceso por lo que era su obligación

¹ Art 242 CGP

efectuar el referido reajuste, conforme a las cláusulas presentes en el contrato y acreditarlo para ser oído.

Al respecto el contrato indica:

TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: Doce (12) Meses - Autoprorrogable. -X
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL: DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.200.000).-
Valor que se incrementara anual de acuerdo al i.P.C. -X

Por ello es dado concluir que, el valor de los últimos 3 periodos es de \$2.360.371 cada canon, lo cual no se advierte en los adjuntos de la contestación, así tampoco consignó la diferencia a órdenes del Despacho o a favor del arrendador, ni los valores totales por los cuales fue demandado, pues se le reitera a la pasiva que si estaba inconforme con las pretensiones y argumento del demandante porque considera que no son ciertas las razones que dieron origen a este proceso o porque existe una justificación para haber continuado pagando con el valor del canon inicial del contrato firmado el 19 de junio de 2019 (\$2.200.000), debió darle aplicación a la norma y efectuar el pago correspondiente, directamente al demandante o consignar a órdenes de esta judicatura los cuales le habrían sido devueltos de haber prosperado sus excepciones.

Por ello, no puede aceptarse en este punto, que presentó recibos de pagos parciales o incompletos con valores del año 2019, ya que según los mismos términos del contrato de arrendamiento que ambas partes firmaron, los incrementos debían hacerse de forma automática a la prórroga de cada vigencia según el IPC, por tanto, existiendo 2 prorrogas es acertado el argumento del demandante en indicar que el valor del canon aumentó siendo correcta la acreditación de esos 3 últimos recibos con el valor actual del contrato y no con el que el demandado considera haber pagado.

En esos términos dichos incrementos harían parte del canon de arrendamiento, por lo que se desprende que al pagarse sin ellos se está cancelando incompleto el valor de la renta, sin que se pueda acreditar de forma suficiente en la demanda que se ha cumplido con los presupuestos de artículo citado en procedencia, con los recibos allegados.

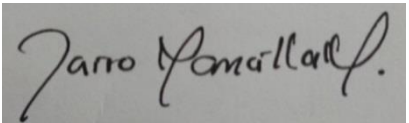
Frente a los argumentos del artículo 1628 del C.C., en el cual indica que los recibos consecutivos hacen presumir el pago de los meses anteriores, los recibos allegados no poseen el reajuste por lo que no puede predicarse que esté al día con los ajustes anteriores, además los recibos de pago parciales o incompletos no conlleva necesariamente al cambio de las condiciones de un contrato, por las anteriores razones no es válido el argumento del demandado que los señores PEDRO ANTONIO SANTIAGO CAMARGO y YECID PAOLA SANTIAGO CANTOR, no hicieron manifestación alguna de inconformidad, esto, además si se tiene en cuenta que el motivo más visible de inconformidad es la presentación de la demanda en cuestión, así como la notificación que se efectuó en febrero de 2022 e intento de conciliación en marzo de 2022.

Bastan las anteriores consideraciones para no modificar el auto cuestionado y en su lugar ratificar lo decidido en dicha providencia. Por lo brevemente expuesto se **DISPONE**:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto de fecha 21 de noviembre de 2022, por las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: NEGAR el recurso de apelación invocado, por ser este un proceso de única instancia, conforme a lo normado en el artículo 321 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE (3),



JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE KENNEDY. La anterior providencia se notifica por estado No. 091 de fecha 1° de agosto de 2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 a.m.

La Secretaria,

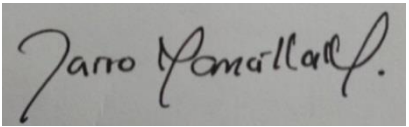
MÓNICA SAAVEDRA LOZADA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY

Bogotá, D. C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)
Ref.: Restitución 11001410375120220047700

En atención al escrito obrante a folio 46, el Despacho reconoce personería al abogado MIGUEL ÁNGEL ZARATE RODRÍGUEZ, como apoderado en sustitución de la parte demandada, de conformidad con el poder otorgado.

NOTIFÍQUESE (3),



JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE KENNEDY. La anterior providencia se notifica por estado No. 091 de fecha 1° de agosto de 2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 a.m.

La Secretaria,

MÓNICA SAAVEDRA LOZADA



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY

Bogotá, D. C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Restitución 11001410375120220047700

Proceso: Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado.

Demandante: Pedro Antonio Santiago Camargo y Yecid Paola Santiago Cantor.

Demandado: Diego Armando Lapuente y Carlos Alberto Lapuente.

Procede el Despacho a emitir el correspondiente fallo de instancia respecto del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1.1. los señores Pedro Antonio Santiago Camargo y Yecid Paola Santiago Cantor, actuando en nombre propio, promovieron demanda verbal sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado contra los señores Diego Armando Lapuente y Carlos Alberto Lapuente, respecto del inmueble ubicado en la calle 44 Sur # 68- G20, primer piso consistente en una bodega en la ciudad de Bogotá, solicitando se le concedieran las siguientes pretensiones:

1.1.1. Declarar terminado judicialmente el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores Pedro Antonio Santiago Camargo, Yecid Paola Santiago Cantor y Diego Armando Lapuente, Carlos Alberto Lapuente, en relación con el inmueble ubicado en la calle 44 Sur # 68- G20, primer piso consistente en una bodega en la ciudad de Bogotá.

1.1.2. Se ordene la restitución del inmueble arrendado.

1.1.3. Que se ordene la diligencia de entrega si los demandados no restituyen de manera voluntaria el bien inmueble.

1.1.4. Se condene al demandado a las costas del proceso.

El inmueble fue debidamente identificado en la demanda, pues se aportó el contrato de arrendamiento que contiene la especificación de linderos, (fls. 1 a 3) que además da cuenta de la relación concertada entre las partes y la descripción plena en cuanto a linderos generales y específicos del bien.

Se invocó como causal “*la mora*” del aumento de los cánones de arrendamiento.

2. HECHOS

Los hechos en que se basan las anteriores pretensiones son:

2.1. Pedro Antonio Santiago Camargo y Yecid Paola Santiago Cantor, en calidad de arrendadores, celebraron contrato de arrendamiento en fecha junio 19 de 2019 con los señores Diego Armando Lapuente y Carlos Alberto Lapuente, respecto del inmueble ubicado en la calle 44 Sur # 68- G20, primer piso consistente en una bodega en la ciudad de Bogotá.

2.2. Los arrendatarios se obligaron a pagar inicialmente la suma de \$ 2.200.000 como canon mensual de arriendo, pago que debían efectuar los primeros 5 días de cada mes, por un periodo inicial de 12 meses.

2.3. El contrato de arrendamiento se ha renovado automáticamente hasta la fecha, siendo incumplido por cuenta de los demandados a partir del mes de junio de 2020, quienes no cancelaron los aumentos de los cánones de arrendamiento entre los periodos 19 de junio de 2020 a 19 de junio de 2021 y del 19 de junio de 2021 al 19 de junio de 2022, según lo pactado en el contrato, igualmente se ha negado a realizar la entrega del mismo a los demandantes.

3. ACTUACIONES DEL DESPACHO

3.1. La presente demanda fue admitida mediante auto de 31 de agosto de 2022 (fl. 14), y se tuvo como demandados a DIEGO ARMANDO LAPUENTE Y CARLOS ALBERTO LAPUENTE, en dicho auto se dispuso correr traslado a la parte demandada por el término legal establecido.

3.2. El señor DIEGO ARMANDO LAPUENTE, se notificó de forma personal ante este Despacho el 12 de septiembre de 2022 (fl. 15) y CARLOS ALBERTO LAPUENTE, se notificó por conducta concluyente como se advierte en auto del 21 de noviembre de 2022, quienes en el término legal concedido contestaron la demanda, no obstante, la misma no se tuvo en cuenta toda vez que no acreditaron el cumplimiento de los requisitos indicados en el artículo 384, numeral 4, inciso 2^o del C.G.P.

4. CONSIDERACIONES

No hay reparo para hacer frente a las exigencias procesales por cuanto estas concurren en su integridad en este asunto; luego no hay motivo que impida emitir fallo de fondo.

El numeral 3 del artículo 384 del estatuto procesal dispone: “*si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución*”, y como quiera que en el presente asunto se dan estos presupuestos, es menester proferir fallo de fondo en este sentido.

En el presente asunto tales circunstancias procesales se hallan satisfechas, pues con la demanda se acompañó contrato de arrendamiento que da cuenta de la relación contractual celebrada entre las partes, sobre la cual el demandado no se opuso válidamente bajo ninguna de las alternativas del ejercicio del derecho de contradicción que la ley contempla.

Basten entonces las anteriores consideraciones para acceder a las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

5. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los señores PEDRO ANTONIO SANTIAGO CAMARGO, YECID PAOLA SANTIAGO CANTOR y DIEGO ARMANDO LAPUENTE, CARLOS ALBERTO LAPUENTE, de fecha 19 de junio de 2019, respecto del inmueble ubicado en la calle 44 Sur # 68- G20, primer piso consistente en una bodega en la ciudad de Bogotá, por las consideraciones referidas en la parte motiva, por la causal de mora en el incremento de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores DIEGO ARMANDO LAPUENTE y CARLOS ALBERTO LAPUENTE, restituir el inmueble objeto del presente asunto a los señores PEDRO ANTONIO SANTIAGO CAMARGO y YECID PAOLA SANTIAGO CANTOR, en

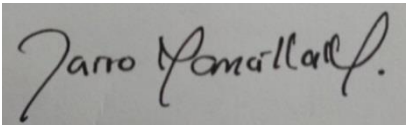
² Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, 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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.

el término de cinco (5) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia, so pena de hacer el desalojo del inmueble.

Por Secretaría elabórese el aviso respectivo, el cual deberá ser fijado por la parte actora en el inmueble a restituir.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo en ella la suma de \$1.416.000 pesos como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE (3),



JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE KENNEDY. La anterior providencia se notifica por estado No. 091 de fecha 1° de agosto de 2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 a.m.

La Secretaria,

MÓNICA SAAVEDRA LOZADA