

# OSCAR HERNANDO JAIMES GERMÁN

## ABOGADO

Señor

**Juez Treinta y Dos (32) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Barrios Unidos de Bogotá D.C.**

E.S.D./V.C.E/VIRTUAL (EMERGENCIA JUDICIAL COVID-19)

**REFERENCIA:** VERBAL No. 2018-476

DEMANDANTE: CHIN CHI HSU HUANG Y OTROS

DEMANDADO: MARUJA BUITRAGO SERNA

**=REPOSICIÓN=**

Obro como apoderado de la demandada en el asunto de la referencia. En desarrollo de este mandato interpongo **REPOSICIÓN** en contra del auto admisorio de la reforma de la demanda. El fundamento de este recurso es el siguiente:

**Primero.** Con el respeto que nos merece el Despacho y los colegas de profesión, debemos empezar por decir, que las actuaciones de la parte actora rayan con la temeridad, en particular el escrito de reforma de demanda, pues evidentemente contiene afirmaciones contrarias a la realidad procesal (art. 79 No. 1 CGP).

En efecto, el escrito de reforma lo empieza su suscriptor con esta afirmación: “*De conformidad con los arts. 88 y 93 del Código General del Proceso **y como quiera que al día de hoy no se ha señalado fecha para la audiencia inicial**, manifiesto al Juzgado que siguiendo las instrucciones de mis representados procedo a REFORMAR la demanda*” (Resalto).

En primer lugar, la imprecisión jurídica, pues tratándose de un proceso de mínima cuantía, no existe audiencia inicial, sino que se ventila en audiencia única por el procedimiento verbal sumario (art. 392 del CGP). Y, en segundo lugar, el hecho contrario a la realidad, pues en los autos existe evidencia de que se fijó fecha para el 16 de marzo de 2020, desde el mes de enero de 2020.

Por lo tanto, aparte de la inexactitud de la afirmación, y de conformidad con el inciso último del mismo artículo citado, la reforma es totalmente improcedente. En efecto, y a pesar nuevamente de que no dice de forma expresa que se trate de proceso de mínima cuantía, sí se dice en la demanda que es proceso de UNICA INSTANCIA, tanto en el encabezado como en el acápite de la “competencia”, así: “*Es usted señor Juez competente para conocer de este asunto en **única Instancia** conforme lo reglado en las normas dichas*”. Y si lo dice así, es porque estima que el proceso es de mínima cuantía, pues que, si fuera de menor, no se tramitaría en única instancia.

Obsérvese, y se repite: Pese a que determina la cuantía en la cantidad de \$11'160.000.00, determinación con la que no estamos de acuerdo y en otro acápite exponemos las razones, en manera alguna se expresa ni el trámite que debe darse a la actuación, como tampoco se dice de forma expresa que el proceso es de mínima cuantía, aunque lo es, como lo precisaremos en otro apartado. Pero el punto es señor juez, que de forma expresa dice que es proceso de única instancia, y son los procesos contenciosos de mínima cuantía los que se tramitan en única instancia, por el trámite verbal sumario.

En efecto, así lo dice de forma categórica el artículo 390 ibídem: “*Se tramitarán por el proceso verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía...*” Y el proceso verbal sumario es de única instancia, como se sabe.

En resolución: el demandante dice que el proceso es de única instancia, y ello se fundamenta (aunque no lo diga en forma expresa, y por eso la reforma es inepta, además) en que el proceso es de mínima cuantía. Y por ser de mínima cuantía, y ser un asunto contencioso, debe seguir el proceso verbal sumario. Y en este tipo de proceso, está prohibido, es inadmisibles “la reforma de la demanda” (392 inciso final CGP).

## OSCAR HERNANDO JAIMES GERMÁN ABOGADO

Entonces, por las anteriores consideraciones, a más que ya se había fijado fecha para audiencia cuando se remitió la reforma, la demanda debe ser rechazada, lo cual pido mediante la revocatoria del auto impugnado.

**Segundo.** De otra parte, también existe temeridad del demandante cuando soporta la relación contractual solamente soportando la causal en un supuesto de desahucio que, dicho sea de paso, la parte que represento niega absolutamente, conforme a la legislación mercantil, pues que, como lo sabe perfectamente la parte actora, el arrendamiento es de destinación mixta, vivienda y comercio, razón por la cual, si ahora dicen que necesitan el inmueble para habitarlo, deben cumplirse estrictamente las exigencias que sobre el particular tiene señaladas en la Ley 820 del 2033, que son, a saber, un preaviso preexistente con 3 meses de anticipación al vencimiento del contrato, pero a más de eso, una caución en dinero, bancaria o de compañía de seguros por un equivalente a seis meses de canon de arriendo. Ver su art. 32 No. 8º inciso penúltimo.

Y esta es una exigencia que brilla por su ausencia, por lo cual tampoco podría haberse admitido la reforma de demanda, por carencia de esta exigencia. Y obsérvese que es un requisito de orden forma y perentorio, porque lo exige la norma que acabo de citar, y el art. 82 del CGP, en su numeral 11 exige que con la demanda se cumplan “los demás que exija la ley”, y en este caso la ley 820 citada, exige la caución, y la misma no aparece, y se alega que se requiere para vivir.

La verdad, señor Juez, es que por enésima vez la parte actora ha acreditado con sus actitudes, que a ultranza quiere el desalojo de la demandada, sin parar mientes en aquello que tenga que afirmar, o leyes que deba ignorar; pero la administración de justicia está precisamente para salvaguardar el régimen jurídico en su integridad y decoro.

Lo que en realidad tiene de positivo esta reforma, es que deja al descubierto esta intención de la parte actora, y constituye **confesión** expresa, de que en verdad es conoedora que la parte demandada ha sido puntual en el pago de los arriendos, sino que ha construido un supuesto incumplimiento con base en un supuesto incremento automático del arriendo anualmente que no se ha pactado, que no se ha consentido, y que la ley no prevé, porque exige que si el arrendador pretende incrementar comunique tal incremento oportunamente a la arrendataria, y nunca lo ha demostrado en este proceso, y por ello esta reforma constituye es una **confesión** en este sentido. Por eso la única renta que le es exigible a la arrendataria, es la cantidad que ella, de buena fe, ha aceptado pagar y estar obligada, que es exclusivamente la que se ha acreditado en el transcurso del proceso.

**Tercero.** Y pese a que el Juzgado al inadmitir la reforma, le señaló unos defectos, es obvio que los defectos siguen existiendo desde el punto formal de las demandas, pues en ninguna parte se indica que el proceso es de MÍNIMA CUANTÍA, que es lo que resulta indispensable, porque es ello lo que determina que el proceso sea de UNICA INSTANCIA, que es lo que se dice en la reforma de la demanda.

Y si bien es cierto el proceso es de mínima cuantía, en tanto no excede de \$35'112.120.00, ya que el demandante la estimó en la suma de \$11'160.000.00, por afirmar (con lo que no estamos de acuerdo) que la renta mensual actual es de \$930.000.00 y el término inicialmente pactado fue de 12 meses, es lo cierto que la parte demandada RECHAZA esta estimación de la cuantía, con base en las mismas normas, porque se sustenta en guarismos diferentes, dado que, como está probado en este proceso, la renta mensual actual es la suma de \$540.000.00, lo que multiplicado por 12, arroja solamente la totalidad de \$6'480.000.00, que es la verdadera cuantía de este proceso.

Ahora bien: por supuesto que la parte demandada se opone a las pretensiones de la reforma de la demanda, y en memorial separado se referirá a los aspectos de fondo de la misma, aunque es manifiesto que, por las razones expuestas, el auto admisorio de la reforma debe ser revocado, por tratarse de un proceso de mínima

**OSCAR HERNANDO JAIMES GERMÁN**  
**ABOGADO**

cuantía, que se tramita en única instancia, sigue el proceso verbal sumario, y en este tipo de procesos, es inadmisibile admitir reformas a la demanda inicial.

Y es que, aunque ello no fuera así, la reforma fue presentada extemporáneamente, en tanto cuando se presentó ya se había fijado la fecha de la audiencia para el día 16 de marzo 2020, la cual lastimosamente no se llevó a cabo, por las circunstancias de pandemia que afectan a la nación, y que son hecho notorio.

Por lo expuesto, solicito revocar el auto admisorio de la reforma de demanda, y en su lugar proveer su rechazo, como es lo ajustado a derecho.

Señor Juez,



**OSCAR HERNANDO JAIMES GERMÁN**

T.P. 180.870 DEL C.S.J.

C.C. 10.966.018 DE MONTERÍA