

Expediente 2020-00863-00 Restitución de Inmueble Arrendado

manuel barrero <manuelb2004@yahoo.es>

Vie 29/10/2021 16:30

Para: Juzgado 37 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogotá - Bogotá D.C. <j37pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Bogotá D.C., 29 de octubre de 2021

Señora

JUEZ TREINTA Y SIETE (37)

PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

BOGOTÁ D.C.

E.

S.

D.

REF: -2020-00863.

PROCESO VERBAL. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: VÍCTOR MANUEL BARRERO ROJAS

DEMANDADOS: MYRIAM ARREDONDO Y OTRO

MANUEL BARRERO MONTENEGRO, mayor y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio portador de la T.P. N° 45529 del CSJ, obrando en mi condición reconocida dentro del proceso de la referencia como apoderado judicial de la parte demandante, respetuosamente manifiesto que interpongo recurso de reposición parcial contra el auto dictado por su despacho el día 25 de octubre de 2021, notificado a las partes en el Estado del 26 de octubre de 2021, por las siguientes razones:

La parte del auto sobre la cual interpongo recurso de reposición es la primera parte la cual dice lo siguiente:

“Previo a tener en cuenta las diligencias de notificación del demandado ADOLFO INFANTE CAMARGO, se REQUIERE a la parte demandante para que allegue las certificaciones expedidas por la empresa de mensajería, en las que se acredite que el demandado vive o labora allí. (Inc. 5° Num. 3° art. 291 del C.G.P. e Inc. 4° Art. 292 del C.G.P.)”.

Al respecto manifiesto que el Despacho se ha equivocado al imponer como requisito a la empresa de mensajería que esta certifique que el demandado “vive o labora” en el local que ha tomado en arriendo.

En efecto, lo primero que salta a la vista es que La Ley, como es el caso de los códigos Civil y de Comercio que regulan el contrato de arrendamiento de locales comerciales, en ninguna parte exige que los arrendatarios de un local comercial estén obligados a **“vivir”** en dicho local o a laborar allí mismo. No.

El objeto y la naturaleza del contrato de arrendamiento de local comercial NO es para **“vivir”** allí, o para que el arrendatario **establezca su sitio de trabajo allí mismo**. NO. Si esto fuera así, en el primer caso sería un contrato de arrendamiento de vivienda que está regulado por una normativa distinta al contrato de arrendamiento de local comercial y en el segundo caso, se confundiría con un contrato de carácter laboral o de obra u otro totalmente distinto al contrato de arrendamiento de local comercial.

El contrato de arrendamiento de local comercial tiene una naturaleza muy distinta y es permitir la tenencia del inmueble al arrendatario para la explotación comercial o industrial del inmueble, sin que la Ley establezca de ninguna manera la obligación para los arrendatarios de que **vivan allí o laboren allí**. NO.

Es difícil imaginar que el Presidente de una Compañía o Gerente o quién esté acreditado para suscribir este tipo de contratos, tratándose de personas jurídicas, por ejemplo, al tomar en arriendo un local comercial para la explotación de su empresa, tenga que irse a vivir en el local que tomó en arriendo o irse a trabajar allí. Generalmente las personas jurídicas toman en arriendo muchos locales comerciales en diferentes zonas de la ciudad y en todo el país lo que constituiría una obligación imposible de cumplir jurídica y naturalmente de parte del arrendatario de tener que vivir en muchas partes a la vez y tener que trabajar igualmente en muchas partes a la vez. Igual razonamiento aplica para las personas naturales, muchas de ellas explotan no solo uno sino varios locales comerciales al mismo tiempo por lo que la **Ley en ningún caso** los obliga a **vivir** en los locales comerciales que toman en arriendo ni tampoco a que tengan que trabajar en el mismo local. NO. En ningún caso. Como vimos el contrato de arrendamiento de local comercial tiene una naturaleza muy diferente.

Como arrendador de local comercial no puedo hacer tales exigencias al arrendatario, por que no están contempladas en la ley y, además, por que el interés que se persigue en estos contratos es muy distinto. No se arrienda un local comercial para que el arrendatario **viva** allí, ni para que **trabaje** en ese sitio. Para el arrendador no existe ninguno de estos intereses. El interés que persigue el arrendador es que el arrendatario le pague una renta por la explotación de una actividad comercial o industrial, independientemente que el arrendatario se vaya a vivir o a trabajar allí. Igual quién toma en arriendo un local comercial no lo hace para irse a vivir en el local o para irse a trabajar allí, sino para desarrollar una actividad económica o comercial la cual la puede hacer a través de sus dependientes o empleados, no necesariamente tiene que hacerlo personalmente.

En ninguna parte de la Ley se exige la obligación de que la actividad se desarrolle personalmente por el arrendatario, pues como dije antes, sería un contrato laboral o de obra en los cuáles si se requiere que la actividad sea desarrollada personalmente por la persona que se contrató, pero este no es el caso. Se trata de un arrendamiento de un inmueble para su explotación económica. Es el caso de empresarios personas naturales como los deportistas Rigoberto Urán o Nairo Quintana o Humoristas como el popular “Don Jediondo” que toman locales comerciales en arriendo para el desarrollo de sus actividades comerciales pero que no las desarrollan personalmente en esos locales sino que tienen sus dependientes mientras ellos ejercen sus actividades principales.

De modo pues, que concordante con lo anterior, y atendiendo la naturaleza propia del contrato de arrendamiento de local comercial, el Código General de Proceso estableció perentoriamente:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado **se aplicarán las siguientes reglas:**

“1.(...).

“2.Notificaciones. Para efectos de notificaciones, **incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado**, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.”.

Es muy clara esta disposición por lo que no requiere ninguna interpretación. Para notificar a los arrendatarios de un local comercial del auto admisorio de la demanda de Restitución de Inmueble Arrendado **se considera como dirección de notificación judicial la dirección del inmueble arrendado.**

Es una disposición legal que contiene una obligación expresa de carácter general, esto es, de estricto cumplimiento por todo el mundo. Tanto por las partes como por los jueces de la República. La dirección judicial para notificar al arrendatario es la dirección del inmueble arrendado. Punto. Allí no se exige, de ninguna manera, que el arrendatario tenga que vivir allí o que tiene que trabajar allí.

Su Señoría ha ido más allá de la norma estableciendo obligaciones contrarias a la naturaleza del contrato de arrendamiento de local comercial y obligaciones que en ninguna parte de la ley se establecen. Es bien sabido que estas disposiciones procedimentales tienen carácter de orden público y que no le es dable al juez ni a ninguna de las partes establecer más requisitos de los contemplados expresamente en la norma, ni variarlos o modificarlos. Esto sería como modificar una Ley lo cual es competencia privativa del legislador. La interpretación es

restrictiva en la norma que establece requisitos. No puede el intérprete o el juzgador imponer más o menos requisitos o modificarlos de ninguna manera.

De modo que la dirección a la cual estoy obligado como parte demandante a notificar a los arrendatarios es la dirección del inmueble arrendado, es decir la calle 62 N° 9-50 local 2 , Edificio San Martín de la Localidad de Chapinero en Bogotá D.C., sin que la ley me exija que debo acreditar que los arrendatarios vivan allí o trabajen allí. Esto último no lo dice la Ley. Es una invención del Despacho.

Ahora bien. El artículo en comento señala al final "...salvo pacto en contrario". O sea, la notificación del auto admisorio de la demanda de restitución de inmueble arrendado, **debe hacerse a los arrendatarios, de acuerdo con el Código General del Proceso, en la dirección del inmueble arrendado**, salvo que las partes hayan decidido otra cosa. Y este no es el caso. Al contrario, en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, que se presentó y adjuntó con la demanda, el Señor Adolfo Infante Camargo dió expresamente su consentimiento en el sentido de que las notificaciones extrajudiciales o judiciales se le notificaran en la dirección del inmueble arrendado Calle 62 # 9-50. Así las cosas, **existe una obligación legal y contractual** expresa de notificarse a los arrendatarios en la dirección del Inmueble arrendado. Hacerlo en otra dirección, equivaldría no sólo a vulnerar la Ley sino a desconocer el principio de la autonomía de la voluntad privada expresada libremente por los arrendatarios al suscribir el contrato de arrendamiento.

Y esta obligación legal y contractual es pura y simple. La Ley ni el contrato establecen que concomitante con esta obligación, el demandado debe **vivir o laborar allí**, como equivocadamente ha señalado el Despacho imponiendo obligaciones que no se encuentran respaldadas por la Ley ni por el contrato.

Al señor Adolfo Infante Camargo en las etapas previas a la demanda, se le informó de la situación de incumplimiento en el pago de la renta y el servicio público de aseo, por parte de él y de la coarrendataria, en comunicaciones enviadas por mi mandante no solo a la dirección del inmueble arrendado sino a otras direcciones como da cuenta la guía de Servientrega 9122148195, del 8 de septiembre de 2020, la cual fue recibida y firmada por él el día 9 de septiembre de 2020. Allí se le manifestó que de no cumplir se daría inicio a las acciones legales pertinentes. El Sr. Camargo hizo caso omiso de las advertencias y no ha hecho absolutamente nada en pro de cumplir sus obligaciones que como arrendatario se comprometió, conducta que es jurídicamente sancionable con la orden de restitución inmediata a favor el Arrendador. (Se adjunta Guía señalada).

Ahora bien. El artículo 291 del Código General del Proceso indica que la parte interesada debe remitir un citatorio a los demandados con los requisitos

expresados allí y que dicha comunicación “ (...) **deberá ser enviada a cualquiera de las direcciones que le hubieren sido informadas al juez de conocimiento como correspondientes a quien deba ser notificado.** Cuando se trate de persona jurídica de derecho privado la comunicación deberá remitirse a la dirección que aparezca registrada en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente.

Cuando la dirección del destinatario se encuentre en una unidad inmobiliaria cerrada, la entrega podrá realizarse a quien atienda la recepción.

La empresa de servicio postal deberá cotejar y sellar una copia de la comunicación, y expedir constancia sobre la entrega de esta en la dirección correspondiente. Ambos documentos deberán ser incorporados al expediente”. (Negrillas y subrayado fuera de texto).

La dirección que se le informó a Su Señoría en la demanda, como correspondiente a los demandados, fue la Calle 62 # 9-50 local 2 Edificio San Martín de Bogotá D.C., es decir la dirección del inmueble arrendado, es decir la dirección en que por virtud de la Ley y el contrato es obligatorio que deben ser notificados en el presente proceso los demandados Adolfo Infante y Blanca Arredondo.

Y la empresa de servicio postal cotejó y selló copia de la comunicación y **EXPIDIÓ CONSTANCIA SOBRE LA ENTREGA** DE DICHA COMUNICACIÓN **EN LA DIRECCIÓN CORRESPONDIENTE**, tal y como consta en la certificación que se adjuntó a este proceso, cumpliendo la empresa de servicio postal, mi mandante y yo con **LA EXIGENCIA LEGAL CLARA Y SIN LUGAR A DUDAS ESTABLECIDA EN LA LEY**, de certificar **LA ENTREGA** de la comunicación. No se dónde dice que la empresa también debe certificar que el demandado vive o labora allí. ***ESO NO LO DICE LA NORMA.***

Con todo respeto, pero su Señoría no tiene competencia para establecer más de los requisitos dispuestos por la Ley, no puede entrar a modificar o derogar un artículo del Código General de l Proceso.

Igual ocurre con el aviso de que trata el Artículo 292 del Código General del Proceso. Señala la disposición legal contenida en el Código General del Proceso de la República de Colombia que “El aviso será elaborado por el interesado, **quien lo remitirá** a través de servicio postal autorizado **a la misma dirección a la que haya sido enviada la comunicación a que se refiere el numeral 3 del artículo anterior.**

La empresa de servicio postal autorizado expedirá constancia de haber sido entregado el aviso en la respectiva dirección, (...)” (Negrillas, subrayas e

inclinación fuera de texto.)

La empresa de servicio postal **certificó la entrega** del aviso en la Calle 62 # 9-50 local 2 edificio San Martín Localidad de Chapinero de Bogotá, Tal y como literalmente obliga la Ley, y en el lugar que legal y contractualmente estamos obligados a realizar la notificación del auto admisorio cumpliendo a cabalidad los requisitos expuestos y taxativos dispuesto en los artículos 291, numerales 1 a 6, Parágrafos 1 y 2, y 292 incisos 1 a 5, del Código General del Proceso.

No existe ninguna obligación legal, o carga procedimental en nuestra calidad de demandantes, de que debamos acreditar que la empresa de servicio postal certifique que el arrendatario vive o labora en el inmueble arrendado como lo expresa equivocadamente la parte del auto atacado del 25 de octubre de 2021.

Y es que esto es lógico y concordante con lo estipulado en la Ley teniendo en cuenta la naturaleza y objeto del contrato de arrendamiento de local comercial como lo expliqué extensamente en la primera parte de este escrito.

Por otra parte sería una obligación imposible jurídicamente de cumplir como parte demandante, por que se pide el hecho de un tercero, ajeno totalmente a la parte demandante, pues es la empresa de servicio postal la que debe certificar algo que por la Ley no está obligado, y nosotros en calidad de parte demandante no tenemos ninguna injerencia en los estatutos o en las decisiones administrativas de la empresa postal.

El Código General del Proceso en ninguna parte, ni mucho menos en los artículos citados por su Despacho (Inc. 5º Num. 3º art. 291 del C.G.P. e Inc. 4º Art. 292 del C.G.P.) imponen semejante obligación a la empresa de mensajería.

Tal vez hubo un error del Despacho al leer precipitadamente el numeral 4 del artículo 291 del CGP, que señala algunas hipótesis que en este proceso no han ocurrido. Así se señala que “Si la comunicación es devuelta con la anotación de que la dirección no existe o que la persona no reside o no trabaja en el lugar, a petición del interesado se procederá a su emplazamiento en la forma prevista en este código.”

Cuando en el lugar de destino rehusaren recibir la comunicación, la empresa de servicio postal la dejará en el lugar y emitirá constancia de ello. Para todos los efectos legales, la comunicación se entenderá entregada.”

Cómo se ve claramente, las hipótesis de la norma se refieren a que la comunicación sea **devuelta** o por que no existe la dirección o por que la persona no reside no trabaja en el lugar o que se haya rehusado la comunicación. Pero en el presente caso estas hipótesis no se han dado.

La empresa de servicio postal certificó la entrega en la dirección del inmueble arrendado conforme a la Ley y al contrato, sin ninguna anotación de que le hubiese sido devuelta por alguna causa o rehusada. El citatorio y el aviso fue recibido en la dirección del inmueble arrendado y quienes recibieron no hicieron ninguna anotación de devolución o se rehusaron a recibirla.

Por tanto no se nos puede obligar a nosotros como parte demandante o a la empresa de servicio postal a que certifique hechos que no sucedieron, como devolución o rehusamiento de las comunicaciones. Esas hipótesis no existen.

Por último, existe el Decreto con Fuerza de Ley 806 de 2020, el cual señala que para la notificación del auto admisorio cuando se hubiese previamente remitido las copias a los demandados de la demanda, como en este caso bastará con el envío de copia de dicho auto. Es decir, que nosotros lo hemos enviado varias veces, tanto con el citatorio con el aviso, es decir que el señor Infante está legalmente notificado.

Por todo lo mencionado anteriormente, solicitó a la señora Juez muy respetuosamente, se revoque la primera parte del auto de fecha 25 de octubre de 2021, notificado en el Estado del 26 de octubre del mismo año, disponiendo en su lugar tener en cuenta las diligencias de notificación del demandado Adolfo Infante Camargo y como quiera que este Sr. no dió respuesta a la demanda y la otra demandada no puede ser oída en el proceso pues no acreditó el pago oportuno de los cánones causados durante el mismo, se proceda a dictar sentencia que ordene la restitución inmediata del inmueble a mi mandante.

Después de un año de proceso en donde la conducta de los demandados ha sido violatoria del contrato y de las normas procesales, sin que hayan pagado un peso de la renta a que están obligados y con la mayor displicencia respecto a sus obligaciones como demandados, sin responder la demanda, sin pagar los cánones, mi mandante sigue soportando la carga procesal de llevar un litigio cumpliendo con todas las normas y pasos legales.

De la Sra Juez, respetuosamente,

MANUEL BARRERO MONTENEGRO

CC 19457804

TP 45529 CSJ

CE: manuelb2004@yahoo.es

Móvil 3103532408

Anexos: Guía 9122148195

Enviado desde [Correo](#) para Windows