

JORGE A. PEDRAZA SAAVEDRA
ABOGADO ESPECIALIZADO

Señor
JUEZ TREINTA Y CINCO (35) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C
E. S. D.

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	ELENA CORTES DE MACIAS
Demandado:	CLAUDIA MENDOZA ROJAS Y OTROS
Radicado:	2021-793

Asunto: RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO PROFERIDO EL 31 DE MARZO

JORGE ANDRES PEDRAZA SAAVEDRA, mayor de edad, de las condiciones civiles y profesionales consignadas tal como aparecen al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado judicial de las demandadas en el proceso de la referencia, encontrándome dentro de la oportunidad legal y haciendo uso de la facultad contemplada en el artículo 318 del C.G.P, me permito interponer recurso de reposición a fin de recurrir auto fechado el día 31 de marzo, publicado por estado el día 01 de abril por medio del cual *ordena se deje sin efectos auto fechado el 3 de marzo de 2022 que corrió traslado al actor respecto de escrito de contestación allegado en su oportunidad, por evidenciarse en el plenario que no reposa o se acredita el pago de los cánones de arrendamiento adeudados*, con fundamento en las siguientes consideraciones de hecho y derecho que a continuación se pasan a exponer :

SUSTENTACION DEL RECURSO

Sea lo primero acotar que la señora juez refiere la inobservancia de la consignación de pago como requisito para que puedan ser oídas mis representadas, aquella prerrogativa si bien es procedente exigirla en atención al mandato legislativo consagrado en el artículo 384 del estatuto procesal vigente, que a su turno señala en uno de sus apartes impatajitablemente “ **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**”.

JORGE A. PEDRAZA SAAVEDRA
ABOGADO ESPECIALIZADO

Se tiene que aquella disposición no es absoluta, y puede presentar algunas excepciones, toda vez que conforme se tuvo ocasión de documentar con suficientes elementos de convicción en escrito opositor que tuvo ocasión de presentarse como elemento impugnatorio de lo manifestando por la demandante, la causal de mora en el pago de canon obedeció a unos escenarios de incumplimiento que, en principio no descansarían en la egida de responsabilidad predicable en cabeza de mis mandantes, dado que las circunstancias que suscitaron tal eventualidad tiene en su origen inmediato en las discrepancias surgidas respecto del valor real a pagar por concepto de canon de arrendamiento, que ciertamente no es el que aduce la actora en el libelo introductor, desconociendo de suyo acuerdo de pago de canon que tuvo ocasión de suscribirse entre la actora y la arrendataria, modificatorio de la cláusula negocial de precio inmersa en el contrato de arrendamiento inicial y que adicionalmente se hizo allegar como evidencia palpable que cuestiona lo solicitado en este ítem por el actor. En este sentido, por cuestionar una clausula eminente negocial que desvirtúa el fondo del precio ligeramente deprecado por la parte actora en el cuerpo de la demanda base de la presente acción restitutiva, solicito se de tránsito de aplicación a una de las eventos exceptivos que exonera el deber de consignar los valores adeuados, cuando la causal invocada sea de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, traídas a escena por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA en sentencia **63001221400020130002401, abr. 9/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez** que aplicados al caso que nos convoca, ha manifestado con meridiana claridad que, en los eventos en “**que se proponga la defensa previa de falta de competencia o de la contestación se desprendan dudas graves acerca de la existencia del contrato o de las cláusulas negociales que se pretenden hacer valer**”, ratificada en otros pronunciamientos tales como (CSJ., S. Civil, Sent. **63001221400020130002401, abr. 9/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez**). Edificando de esta manera, un sólido criterio jurisprudencial que este profesional en derecho vuelve a traer a colación por cuanto de la relación contextual narrada en el escrito contentivo de la contestación de la demanda, se atestiguo la suscripción consensual entre la arrendadora y mi representada de un OTRO SI , que modifiko el valor a pagar por concepto de canon de arrendamiento, sufriendo por tanto el contrato de arrendamiento que aduce el apoderado de la actora una variación sustancial del precio pactado que ciertamente altero per se, la fórmula de pago final de canon, tornando por ello automáticamente en indeterminado el valor real cierto y preciso a consignar actualmente y que a falta de conocer paradero cierto donde pudiese ademas realizar los hipotéticos pagos, indujo a que mi defendida ademas de otras consideraciones de peso, resolviese optar por asumir una conducta preventiva y se abstuviera de realizar los pagos hasta tanto no se esclareciera este asunto, por lo mismo miradas así las cosas en una óptica de ejercicio de sano discernimiento, lo natural es que con los elementos probatorios aportados se permita debatir cuanto en entera justeza le corresponde amortizar a mi apoderada, pues el contenido negocial adelantado entre las partes con posterioridad y que obvio mencionar el apoderado de la accionante, modificó la cláusula negocial del contrato de arrendamiento inicial en lo tocante al valor de pago y precio, que a hoy se presume en estado de incumplimiento.

Documento valga poner de relieve; se suscribió en época de pandemia buscando la finalidad de seguir mitigando los efectos de esta, y que al día goza de total y completa validez, sin que razones ligadas a su no firma, desvirtúen en lo más mínimo su contenido autentico, pues también se arrimaron elementos de convicción adicional, tales como soportes de chats en donde las representantes de la actora invitan a firmar el mismo, como muestra irrefutable de querer obligarse por el mismo, tanto es así que recibieron el justo precio modificado de pago de canon acordado en distintas mensualidades, que me permito llamar la atención porque, no se entiende porque no lo pusieron de presente al despacho de conocimiento en el término de

JORGE A. PEDRAZA SAAVEDRA
ABOGADO ESPECIALIZADO

proyección de la demanda, pues de haberlo hecho, se sabe automáticamente cambiaría el contexto evaluativo de la acción de restitución instaurada.

Este hecho incidental por consiguiente, considera este profesional constituye un elemento de convicción irrefutable tendiente a generar un cuestionamiento serio sobre lo pretendido por el actor, por cuanto no se basa en simples manifestaciones realizadas por mis defendidas, sino que descansa en evidencias soportadas que simplemente no se pueden obviar, por tal razón se aportaron, pues son evidencias que a final de cuentas tienen el cometido central de que su majestad acometa una lectura probatoria más equilibrada y adecuada de lo que pretende la parte actora con el proceso.

PETICION

Así las cosas y por plantearse una seria controversia respecto del fondo de la pretensión desproporcionada de cobro formulada en la demanda, que por demás integran de tajo y de forma esencial el cumulo negocial en el que se vio envuelta la relación de acuerdos derivadas del espectro contractual de arrendamiento comercial suscrito entre las partes y la subsecuente restitución que aquí se debate, es que solicito respetuosamente por tanto, señora juez, revoque auto de la referencia y en su lugar permita continuar el trámite procesal correspondiente, en el sentido de inaplicar lo preceptuado en el artículo 384 del CGP en la óptica razonable de omitir el cumplimiento de pago de canon de arrendamiento y permita en cambio puedan ser oídas mis representadas, dando tránsito a la posibilidad de ejercitar el derecho de defensa y contradicción que les asiste, hasta tanto no se esclarezca cual es el valor real de pago de precio a pagar, tanto más cuanto ya se propusieron medios exceptivos con el escrito de contestación allegado, tales como la solicitud de reconocimiento de mejoras y reparaciones a título compensatorio de crédito haciendo cruce con los cánones actualmente caídos en mora, cabe iterar por causas ajenas a la voluntad de mi mandante, como de renuencia manifiesta del arrendador a querer recibir el inmueble, entre otros factores de disenso que ameritan puedan ser debatidos con sano entendimiento argumental y probatorio en audiencia que a este jaez tenga oportunidad de señalar en sabia prudencia la señora juez.

De la señora Juez atentamente,



JORGE ANDRÉS PEDRAZA SAAVEDRA
C.C. No. 1.014.220.080 de Bogotá D.C
T.P. No. 260.696 del C. S. de la J.