

Recurso de reposición y en subsidio el de apelación - Rad. 2021-00096

Catalina Rodríguez <catalinarodriguez@rodriguezarango.com>

Mar 4/10/2022 15:24

Para: Juzgado 69 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

<cmpl69bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; hegama77@gmail.com

<hegama77@gmail.com>; henry.galindo@hgmtrading.com

<henry.galindo@hgmtrading.com>; beltranasesorialegal@outlook.com

<beltranasesorialegal@outlook.com>; jobel043@hotmail.com <jobel043@hotmail.com>

CC: david santiago avila <santiagoavila@rodriguezarango.com>; Diana Naranjo

<juridico1@rodriguezarango.com>

Cordial Saludo

Señor

JUEZ 51 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Clase de Proceso: Restitución De Inmueble

Demandante: Inmobiliaria J Niño Ltda

Demandados: Henry Galindo Mayorga

Radicado: 2021-00096

Asunto: Recurso de reposición y en subsidio el de apelación

Nombre de la Profesional del Derecho: Catalina Rodriguez Arango

Parte a la que representó: Inmobiliaria J Niño Ltda

Celular: 3108194104

Teléfono Fijo: 8418898

Correo electrónico Habilitado: catalinarodriguez@rodriguezarango.com

Señor

JUEZ CINCUENTA Y UNO (51) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C. (Antes Juzgado 69 Civil Municipal de Bogotá D.C.)

E.

S.

D.

REF. PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE INMOBILIARIA J NIÑO LTDA Contra HENRY GALINDO MAYORGA.

RAD. 2021-00096

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO EL DE APELACION

CATALINA RODRÍGUEZ ARANGO, domiciliada en esta ciudad, mayor de edad e identificada como aparece junto a mi firma, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte actora en el proceso de la referencia, dentro del término de Ley, interpongo recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto de fecha *treinta (30) de septiembre de 2022*, conforme fundamentos que se invocan:

El auto de alzada dispone: " *Previo a seguir el trámite en este asunto, se requiere a la activa para que, en el término de cinco (5) días, de cumplimiento a lo ordenado en el numeral 8 del art. 384 del C.G. del P., so pena de no ser escuchado.*", sentido del auto que se rechaza de conformidad con la carga de la prueba que le impone el Estatuto Procesal a la parte demandada y no al actor, en los siguientes términos:

El art. 384 del C.G. del P. exige al arrendador (demandante) para ser escuchado por el aparato judicial a través de la presentación de la demanda:

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. *Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.*

Es así, que con miramiento a las previsiones del Código General del Proceso, la demanda se acompañó del contrato de arrendamiento para comercio No. 1-107, suscrito entre INMOBILIARIA J NIÑO LTDA en calidad de Arrendador y HENRY GALINDO MAYORGA en calidad de Arrendatario, ostentando así el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de las pretensiones que se presentan, en la medida en que sus invocaciones se encuentran demostradas por ausencia de fundamentos jurídico-probatorios a cargo de la pasiva, este que lo impone el inciso 2º del numeral 4º del art. 384 del C. G. del P.):

*Si la de demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que éste 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.***

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en el proceso ejecutivo.

Dicha limitación, según lo ha puntualizado la jurisprudencia, responde a las reglas generales que regulan la distribución de la prueba, dado que:

"La causal de terminación del contrato por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un echo indefinido: no pago. (...) Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos"

En razón a lo anterior, como obra al interior del plenario, en escrito radicado el 9 de diciembre de 2021, se decantó la falta de pago de los cánones de arrendamiento en orden de la trazabilidad del inciso 2º del núm. 4º del art. 384 del C.G. del P.:

De este modo, para despejar cualquier duda, conforme los pagos realizados a la obligación y partiendo desde la fecha de incursión en mora, paso a indicar al despacho los abonos realizados y describir los cánones que se encuentran pendientes de pago y que debe acreditar su pago el demandado, de la siguiente manera:

- Abonos:

ABONOS				
FECHA	VALOR CANCELADO	HONORARIOS	IVA	VALOR APLICADO
13/01/2021	\$ 1.986.500,00			\$ 1.986.500,00
15/02/2021	\$ 1.986.500,00			\$ 1.986.500,00
1/03/2021	\$ 1.986.500,00			\$ 1.986.500,00
21/04/2021	\$ 2.016.500,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.986.500,00
28/05/2021	\$ 1.830.000,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.800.000,00
24/06/2021	\$ 1.830.000,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.800.000,00
28/07/2021	\$ 1.830.000,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.800.000,00
3/09/2021	\$ 1.830.000,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.800.000,00
30/09/2021	\$ 1.830.000,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.800.000,00
9/11/2021	\$ 1.830.000,00	\$ 25.210,00	\$ 4.790,00	\$ 1.800.000,00

- Cánones causados y pendientes de pago:

CANONES CAUSADOS Y PENDIENTES DE PAGO	
FECHA DE EXIGIBILIDAD	VALOR
5/08/2020	\$ 1.324.000,00
5/09/2020	\$ 745.250,00
5/10/2020	\$ 745.250,00
5/11/2020	\$ 745.250,00
5/12/2020	\$ 745.250,00
5/11/2021	\$ 1.300.000,00

Manifestación Respetuosa, Requerir Cumplimiento Art. 384 Del C. G. P. - Rad. 2021-00096

1 mensaje

Catalina Rodríguez <catalinarodriguez@rodriguezarango.com> 9 de diciembre de 2021, 16:22
Para: "Juzgado 69 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C." <cmpl69bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>, jobel043@hotmail.com, hegama77@gmail.com, Henry.galindo@hgmtrading.com
Cc: Diana Naranjo <juridico1@rodriguezarango.com>, YEIMY BALLEEN <yeimyballeen@rodriguezarango.com>

Señor

JUEZ 51 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

Clase de Proceso: Restitución De Inmueble

Demandante: Inmobiliaria J Niño Ltda

Demandados: Henry Galindo Mayorga

Radicado: 2021-00096

Asunto: Manifestación Respetuosa, Requerir Cumplimiento Art. 384 Del C. G. P.

Amen de lo dicho, dentro del *sub judice*, la carga de demostrar el cumplimiento a lo ordenado en el numeral 4 del art. 384 del C.G.P., reposa en el extremo pasivo (Arrendatario), quien no demostró que el pago de las mensualidades aducidas hubieren sido canceladas, recuérdese que en estos casos la carga de la prueba se invierte, es decir, pasa a costa del demandado (art. 167 del C.G. del P.).

En este sentido, en los términos del inciso 2º del núm. 4º del art. 384 del C.G.P., y en coadyuvancia del art. 167 del C. G. del P., invertida la carga de la prueba, es decir, correspondiéndole al arrendatario demostrar el pago de los cánones que se afirma se adeudan, solicito:

- Se sirva revocar el auto recurrido y se disponga requerir a la pasiva para que, en el término de cinco (5) días, de cumplimiento a lo ordenado en el numeral 4 del art. 384 del C.G.P., so pena de no ser escuchado.

PRUEBAS

- Las obrantes dentro del plenario.

Para los efectos de ley el presente escrito se envía de manera simultánea con copia al demandado en la dirección electrónica jobel043@hotmail.com, hegama77@gmail.com, henry.galindo@hgmtrading.com, beltranasesorialegal@outlook.com.

Del señor Juez, atentamente,



CATALINA RODRIGUEZ ARANGO

CC 51.878.880 de Bogotá

TP. 81.526 del C.S de la J.

catalinarodriguez@rodriguezarango.com

Eib. DMN