Señor
JUEZ TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S D.
cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PROCESO VERVAL No. 2021- 529
DE SILVIA DE LA TORRE DÍAZ
VS. KAXXFEM GESTORA S.A.S.

Ubicación: SECRETARÍA TERMINADOS

ASUNTO: INTERPOSICIÓN DE RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO CALENDADO EN MARZO 16 DE 2022 QUE DECIDIÓ DAR POR TERMINADO EL PROCESO SIN HABER DICTADO SENTENCIA PREVIAMENTE.

LUZ CECILIA DÍAZ GARZÓN, apoderada judicial de la demandante, dentro del término de ejecutoria del auto emitido el día 16 de marzo del presente año que da por terminado el trámite procesal por carencia de objeto, no condena en costas , "por no aparecer causadas", y ordena el archivo de las diligencias, contra dicha providencia interpongo recurso de REPOSICIÓN con la finalidad de que sea revocada en su totalidad, y en su lugar, se dicte la sentencia solicitada en la demanda, toda vez que la pasiva no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento y por tanto no puede ser oída.

Si bien en la demanda se solicitó la restitución del inmueble, no es menos cierto que en ésta se pidió sea declarada probada la mora en el pago de los cánones de arrendamiento durante los meses de enero a diciembre de 2020, enero a junio de 2021 y los que se causaren en el curso del proceso. Esta constituye la PRIMERA PRETENSIÓN DE LA DEMANDA, como puede observarlo.

La SEGUNDA PRETENSIÓN ES QUE SE DECLARE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, y como consecuencia de ello, se ordene la restitución del predio. Esta pretensión tiene su base en el principio de derecho consistente en que "las cosas en derecho se deshacen como se hacen".

Como vemos, señor juez, el auto impugnado, no se pronuncia sobre ninguna de las pretensiones de la demanda, a contrario sensu, accede a las pretensiones de la demandada, sin haberse puesto a derecho para ser oída, y por consiguiente el contrato de arrendamiento continúa vigente en el mundo jurídico. Tampoco declara el incumplimiento del contrato al haber incurrido en mora la demandada, y por lo mismo, deja a la demandante sin poder presentar la acción ejecutiva dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, como lo tiene previsto el numeral 7

del artículo 384 del C. G. del P.; cercenando con ello el derecho al debido proceso que tiene mi representada a asegurar el pago de los cánones adeudados.

Este es un derecho que le concede el legislador procesal, en norma preestablecida y que no puede ser vulnerado por los funcionarios.

Puesto que una de las obligaciones del arrendatario es regresar el inmueble al arrendador, dicha restitución, cuando ya se ha acudido al órgano jurisdiccional, debe estar precedida de la TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO declara por el juez.

Adicionalmente, el legislador procesal, en el numeral 7. del artículo 384 establece que desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, podrá el demandante solicitar la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, de cualquier prestación económica derivada del contrato y las costas procesales.

Como vemos, el legislador dentro del proceso de restitución confiere al arrendador dentro del principio del debido proceso, el derecho de asegurar el pago de los cánones que le adeuda el demandado, con las medidas cautelares solicitadas y practicadas, derecho éste que podrá hacer efectivo dentro de los treinta días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

La actora solicitó cautelares en la demanda, prestó la caución fijada por usted, practicó medidas cautelares, y pretende, a continuación de la sentencia deprecada, iniciar proceso ejecutivo por los cánones endilgados en mora en la demanda como base de la acción de restitución, ello en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 384 del C. G. del Proceso, el cual exige la ejecución de la sentencia para evitar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas en el proceso declarativo. Luego, existiendo medidas cautelares en el proceso para garantizar la efectividad de la ejecución posterior, autoriza al actor para presentar la solicitud respectiva dentro del perentorio término de 30 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

Existiendo medidas cautelares en el presente asunto, la actora, en ejercicio del su derecho al debido proceso, tiene derecho a que se dicte sentencia declarando la incursión en mora por parte de la demandada, dando por terminado el contrato de arrendamiento y condenando en costas a la demandada.

Puesto que el inmueble no está en manos de la arrendataria, naturalmente la sentencia no habrá de ordenar la entrega, pero sí se impone el pronunciamiento judicial sobre las demás pretensiones, máxime que la demandada no ha pagado los cánones por los cuales fue demandada, y los causados en el curso del proceso hasta la fecha en que dejó el inmueble. Obviamente, desde cuando dejó de estar en su poder, no se cobrarán arrendamientos, pero a los causados con anterioridad a

ese hecho, tiene derecho mi representada, y tiene derecho a exigirlos en la forma y dentro de la oportunidad procesal prevista por el legislador, la cual aún no ha llegado en razón de su negativa a dictar sentencia, pero sí acogiendo abruptamente las pretensiones de la pasiva.

En cuanto a su decisión de no condenar en costas, señor juez, no puede afirmar que no aparecen causadas en el presente asunto, pues, contario a su afirmación, sí aparecen plenamente demostradas dichas costas. Veamos: aparecen demostrados los gastos en que incurrió mi representada para notificar a la demandada, igualmente, que incurrió en gastos procesales para prestar la caución fijada por usted, señor juez, póliza que para ser expedida y que usted pudiera decretar las cautelares, como lo hizo, ascendió a $374.636.79, como puede corroborarlo con una simple vista al expediente, pues así consta en la póliza que usted aceptó para decretar las medida. Igualmente, desde la presentación de la demanda, la actora ha estado representada por apoderada judicial, lo cual, como hecho notorio que es, y por y por tanto no exige prueba, conlleva pago de honorarios profesionales, y éstos forman parte de la condena en costas, y por ende de las agencias en derecho que en la sentencia sea condenada la parte vencida.

En el presente asunto la demandada contestó el libelo formulando excepción previa de haber entregado el inmueble y solicitando la terminación del proceso, más NO ACREDITÓ estar al día en los pagos de los cánones de arrendamiento como lo exige para estos casos puntuales el legislador procesal.

Su despacho amplió el término previsto en la ley para oír a la demandada. Pese a ello, ésta no cumplió con su deber de acreditar los pagos, y su Despacho advirtió, en providencia adiada en febrero 23 del presente año, de la consecuencia principal para la demandada, de no ser oída. Qué sentido tiene esa advertencia, si de todas formas usted, señor juez, en el auto atacado, está acogiendo las peticiones de la demandada. Qué sentido tiene entonces la preceptiva contenida en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 tantas veces citado?

No obstante, en abierta vulneración de la norma que regula esta situación concreta, es lo cierto que sin análisis jurídico, y atendiendo la excepción previa esgrimida por la pasiva como uno de sus principales medios de defensa, usted, señor juez, emitió el auto aquí impugnado dando por terminada la actuación, sin condena en costas.

Con dicho auto, está, señor juez, NO SÓLO ESTÁ OYENDO A LA DEMANDADA, sino que además está ACOGIENDO SU DEFENSA, y sin pronunciarse abiertamente sobre la excepción, la está acogiendo en su totalidad, y con ello violando groseramente el derecho constitucional al debido proceso que tiene mi representada, y violando de forma por demás clara la norma que exige no oír a la demanda mientras no acredite el pago de los cánones, incluyendo los causados en el curso del proceso.

Señor juez, en el auto impugnado, usted está, sin más, oyendo a la demandada, dándole la razón, desconociendo las normas procesales, los derechos constitucionales de mi representada, la jurisprudencia de la Corte Constitucional, desechando, sin análisis jurídico alguno las pretensiones de la demanda, y al oír de plano al demandado para acceder a sus pretensiones, está denegando justicia.

Por lo anterior, cono consecuencia del recurso de reposición aquí interpuesto, solicito que el auto impugnado sea revocado en su totalidad, y en su lugar proceda a dictar sentencia, como lo tiene establecido el C. G. del P. para que así mi representada pueda ejercer su derecho de presentar la ejecución dentro del término previsto en el numeral 7. Del artículo 384 del C. G. del P.

Por tratarse de un proceso de única instancia por disposición expresa de la ley, me veo imposibilitada de interponer el recurso subsidiario de apelación, el cual sin duda alguna presentaría en orden a corregir la abierta vulneración de derechos constitucionales y de las normas de procedimiento. En el evento que usted considere que no es de única instancia, interpongo el recurso subsidiario de apelación para ante su inmediato superior jerárquico, el cual sustento con los argumentos en este escrito expuestos.

Atentamente,

LUZ CECILIA DÍAZ GARZÓN
T. P. 19.762 C. S. J.
Email: luce019@hotmail.com
Tel: 318 206 05 72

impresión, retención, divulgación, reenvío o cualquier acción tomada sobre esta comunicación y sus anexos está estrictamente prohibida y puede ser sancionada legalmente.

De: Luz D <luce019@hotmail.com>
Enviado: miércoles, 23 de marzo de 2022 14:07
Para: Juzgado 31 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl31bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO DEL 16 MARZO 2022 QUE TERMINA ACTUACIÓN. Proceso No. 2021 - 529

Señor
SECRETARIO
JUZGADO 31 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

REF: PROCESO DE RESTITUCIÓN No. 2021 - 529
DE SILVIA DE LA TORRE
VS. KAXXFEM GESTORA S.A.S.

Ubicación: SECRETARÍA

TERMINADOS

LUZCECILIA DÍAZ GARZÓN, apoderada judicial de la actora, en la fecha, marzo 23 de 2022, adjunto archivo contentivo del RECURSO DE REPOSICIÓN que interpongo contra el auto del 16 de marzo, notificado en estado del 17 del mismo mes y año.

Le solicito se sirva darle el trámite correspondiente.

Atentamente

LUZ CECILIA DÍAZ GARZÓN
T. P. 19.762 C. S. J.
EMAIL: luce019@hotmail.com
TEL: 318 026 05 72

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

CONSTANCIA SECRETARIAL

Bogotá D.C., ABRIL 25 DE 2022, a la hora de las 8 A.M., se fijó en lista Nº 006. RECURSO DE REPOSICIÓN, quedando en traslado de la parte contraria, por el término de tres (3) días de conformidad a lo normado por el inc. 2º ART. 110 C.G.P.

ELIZABETH ELENA CORAL BERNAL
SECRETARIA