

Señor

JUZGADO SESENTA Y SEIS (66) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
(TRANSITORIAMENTE JUZGADO 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE)
Ciudad

original
101

JUZGADO 66 CIVIL MPAL

REF.: ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE (RADICADO 11001400306620190146900)
DEMANDANTE: GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S.
DEMANDADO: EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA

JUZGADO 66 CIVIL MPAL

LA Q
D

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

MAR18*28PM 3:51 035735

EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA, persona mayor de edad, ciudadano colombiano en ejercicio e identificado con la cédula de ciudadanía número 19.070.971 expedida en Bogotá, actuando en mi calidad y condición de ejecutado dentro del asunto arriba referenciado y obrando en mi propio nombre y en mi representación acorde con lo establecido en el contenido y texto del artículo 28 del Decreto 196 de 1971, estando dentro del término legal para ello, con todo respeto y acatamiento, comparezco ante su Despacho para ejercer los derechos legales, sustanciales y procesales, que me concede el contenido del artículo 318 del Código General del Proceso y, así, IMPUGNAR, por la vía de la REPOSICIÓN, el contenido del AUTO (ver folio 92 del Cuaderno Principal) proferido por su Despacho el día cinco (05) de marzo de 2020 el cual fue notificado el pasado viernes seis (6) del mismo mes y año, providencia mediante la cual incoherentemente se manifiesta que "el Despacho no da trámite a los mismos (LOS RECURSOS INTERPUESTOS) toda vez que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento e incrementos, es decir que **está al día** (sic) en el pago de los mismos conforme lo exige el inciso 3 del numeral 4 del artículo 384 del C. G. P...." Las razones para disentir del contenido de la providencia hoy recurrida estriban en lo siguiente:

PRIMERO: Como acabamos de manifestarlo, su Despacho incurre en una clarísima **incoherencia** pues en primer lugar manifiesta (sin ser verdad) que este suscrito demandado y hoy recurrente "no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento e incrementos" y, a renglón seguido, afirma todo lo contrario, es decir, que este también suscrito demandado y hoy recurrente "**está al día** en el pago de los mismos"

SEGUNDO: En la parte final de la tercera página y comienzo de la cuarta del escrito de **EXCEPCIONES PREVIAS**, presentado el día 14 de enero de 2020 (p.m.2:51 033498) y constancia de recibo de 37 folios, por parte del Juzgado (folio 38 del Cuaderno de Excepciones Previas), se plantea, detalla y sustenta la **EXCEPCIÓN PREVIA DE "PAGO TOTAL"** cuyo texto completo me permito transcribir

"QUINTA: PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN ALEGADA COMO NO CUMPLIDA Y ESGRIMIDA COMO CAUSAL PARA SOLICITAR LA PRESENTE RESTITUCIÓN

Tal como consta en los documentos que, en fotocopia, me permito allegar con el escrito de proposición y sustentación del RECURSO DE REPOSICIÓN que radica en esta misma fecha, la causal alegada como soporte de la solicitud de RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE, es decir el INCUMPLIMIENTO en el pago de las mensualidades de arrendamiento, NO EXISTE dado que, con tales documentos, se prueba y comprueba, de manera fehaciente y satisfactoria, que los pagos están al día y el producto de ellos se encuentra en poder del demandante GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S. el cual, al negarse a expedirme el CUPON DE PAGO o FACTURA estipulado contractual y expresamente en la cláusula SEXTA del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, me obligó a efectuar dichos pagos a través de los correspondientes DEPÓSITOS BANCARIOS DE ARRENDAMIENTO hechos en la entidad financiera BANCO AGRARIO, títulos que actualmente, como se dijo, se encuentran en poder de la sociedad inmobiliaria ejecutante"

TERCERO: Complementariamente con lo anterior, me remito al contenido del folio numerado hoy como 25 (que en su momento no estuvo numerado) dentro de cuyo texto se evidencia una legal e indubitable **CONFESIÓN JUDICIAL** por parte del otro apoderado (el doctor GUSTAVO ADOLFO ANZOLA FRANCO) de la aquí parte demandante (GIKASAS) pero en una acción ejecutiva que, bajo el RADICADO 2019 – 1275, se tramita actualmente en el en JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ en contra de este suscrito **ARRENDATARIO** y hoy demandado en la referencia de arriba y en contra también de mi

✓ **DEUDOR SOLIDARIO** el señor **JUAN FERNANDO FERNÁNDEZ MORENO**, proceso ejecutivo dentro del cual se nos cobran las mensualidades de arrendamiento presuntamente debidas, **CONFESIÓN JUDICIAL** que la hace el procurador judicial del **GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S.** ejecutante allí y demandante aquí y que, a todas luces, es como si la hiciese el mismo poderdante demandante y ejecutante.

CUARTO: En dicha **CONFESIÓN JUDICIAL** el mentado mandatario y apoderado de **GIKASAS** manifiesta y solicita expresamente **"QUE SE DÉ POR TERMINADO EL PROCESO EJECUTIVO POR ENCONTRARSE AL DÍA LA OBLIGACIÓN"** tal como aparece en la fotocopia de aquel documento obrante a folio 25 y que recoge el memorial suscrito y radicado por el mencionado apoderado de **GIKASAS**, con fecha 13 de septiembre de 2019 y hora 12:40 p.m. Ver ordinales **CUARTO** y **DÉCIMO TERCERO** del escrito contentivo del **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto en contra del **AUTO ADMISORIO** de la Demanda en referencia (folios 66 a 72 del plenario)

QUINTO: Con lo dicho y sustentado en los precedentes ordinales **SEGUNDO**, **TERCERO** y **CUARTO** y con los documentos aportados (como **ANEXOS** y **PRUEBAS**) y radicados, en su Despacho, el día 14 de enero de 2020 (**RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto admisorio de la Demanda, **EXCEPCIONES PREVIAS**, **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** y **EXCEPCIONES de MÉRITO o DE FONDO**), se desvirtúa y deja sin piso fáctico y jurídico la primera e infundada afirmación textual de su Despacho (en el auto hoy recurrido) en el sentido de que este suscrito accionado **"no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento e incrementos"**.

SEXTO: Al manifestar su Despacho que este también suscrito accionado y hoy recurrente **"está al día en el pago de los mismos"** (cánones de arrendamiento e incrementos) no hace otra cosa que darme la razón y ratificar lo argumentado en los ordinales precedentes.

SÉPTIMO: El hecho concreto y evidente de **ESTAR AL DÍA** en el pago de las mensualidades de arrendamiento (ver, arriba, lo dicho en los precedentes ordinales **QUINTO**, **SEXTO** y **SÉPTIMO**), hace que se configuren legal y jurídicamente las circunstancias mencionadas en lo dispuesto y establecido en los artículos 166 y 167 del Código General del Proceso, a saber:

a) *El contenido del inciso primero del artículo 166 del Código General del Proceso, dispone (PRESUNCIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY) que "Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados" (en este caso el alegado incumplimiento contractual)*

SE PRESUME, EN CONSECUENCIA y con las **PRUEBAS** aportadas, **EL PAGO TOTAL DE LAS MENSUALIDADES DE ARRENDAMIENTO**. Es necesario resaltar y dejar en claro que, entre los folios 34 a 65 del Cuaderno Principal aparecen las **PRUEBAS DOCUMENTALES** del **PAGO DE LAS MENSUALIDADES DE ARRENDAMIENTO** correspondientes a los meses de febrero a diciembre de 2019 y la del mes de enero de 2020. Con este escrito allego, como **ANEXO** y **PRUEBA** las consignaciones bancarias correspondientes a los meses de febrero y marzo del presente año 2020 acompañadas de la remisión al **ARRENDADOR**.

b) *Igualmente, el contenido del último inciso del mentado artículo 166 del Código General del Proceso, establece que "los hechos notorios y las afirmaciones y negaciones indefinidas (en este caso el hecho de afirmar que NO ESTOY EN MORA DE CUMPLIR) no requieren prueba. Mi afirmación de que "no estoy en mora" es indefinida y no requiere prueba, de parte mía.*

c) *Por el contrario, corresponde, al endilgante de tal moratoria, probarla fehacientemente por lo que la ley dispone que "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen" (Primer inciso del artículo 167 del C. G. P. – CARGA DE LA PRUEBA -). En este sentido, como se dijo, corresponde, al demandante (GIKASAS) probar fehacientemente aquel presunto y argüido incumplimiento en el pago de las mensualidades de arrendamiento y de sus incrementos en el valor de las mismas.*

OCTAVO: Si se analiza en forma serena y lógica el asunto, se evidencia una clarísima contradicción e incoherencia en el demandante (**GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S.**) pues, mientras a través de su

103

apoderado (doctor GUSTAVO ADOLFO ANZOLA FRANCO) en el proceso ejecutivo que se tramita en el JUZGADO CINCUENTA Y CINCO (55) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ, afirma que estoy AL DÍA en el pago de las mensualidades de arrendamiento (y lo ratifica mediante memorial de 25 de febrero de 2020, folio 179), en forma contraria y a través de su también apoderada (doctora CAROLINA CARVAJAL ACOSTA) en este proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, manifiesta que estoy en mora (sin que lo haya logrado probar en forma fehaciente y legal). Dichas contradicción e incoherencia devienen en un presumible FRAUDE PROCESAL.

NOVENO: Por otra parte y respecto de lo argüido por su Despacho (en el sentido de que no se acreditó el pago de los incrementos), he de mencionar, repelir y reiterar lo dicho y sustentado en el texto literal de las cláusulas PRIMERA y OCTAVA del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA arrimado como prueba por la parte actora y solicitado igualmente por este suscrito accionado. En las dos últimas líneas de aquella cláusula PRIMERA, se lee textualmente que "**el presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusula aquí consignadas, así como** (sic) **los términos de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes vigentes**" y, en las cuatro últimas líneas de la citada cláusula OCTAVA, se lee también textualmente que "**...el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término al** (sic) **inicial** (sic) **pactado, siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y EL ARRENDATARIO se avengara** (sic) **los reajustes autorizados por la Ley 820 de 2003**" (El resalto y subrayado es nuestro y no se encuentran dentro del texto transcrito).

DÉCIMO: Lo manifestado en el ordinal precedente, queda igualmente sustentando con lo dicho en los textos de aquellos tres escritos ya obrantes en el plenario (RECURSO DE REPÓSICIÓN contra el auto admisorio de la Demanda, EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y EXCEPCIONES de MÉRITO o DE FONDO) y en el sentido de que se hubieran hecho tales incrementos si el ARRENDADOR (GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S.) se hubiese allanado a cumplir estrictamente lo imperativamente establecido y exigido en el texto y contenido del artículo 6° de la Ley 820 de 2003 e inciso segundo del artículo 20 idem normatividad ya que JAMÁS (antes de iniciar la presente demanda) me envió por correo certificado y en forma precisa y oportuna la comunicación escrita allí exigida y consistente en que "**deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato**" (inciso segundo del citado artículo 20 de la citada Ley 820 de 2003). Se aclara que los resaltos y subrayas son míos y no se encuentran dentro del texto transcrito.

Artículo 6º. Prórroga. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados en esta ley.

NOTA: El resalto mío y no se encuentra en el texto citado.

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el **monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato**, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

NOTA: El resalto y subrayo son míos y no se encuentran en el texto citado

Sobre esta precisa OBLIGACIÓN y COMUNICACIÓN por correo certificado, el actor jamás la menciona (HECHOS de la Demanda) ni exhibe copia al menos de dicha comunicación (en el acápite de PRUEBAS), como arriba lo dejaba en claro.

UNDÉCIMO: Al no cumplir estrictamente (el ARRENDADOR demandante GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S.) las disposiciones legales antes mencionadas y transcritas y no haber probado que envió la

104

notificación legal del monto del incremento y de la fecha a partir de la cual comenzaba a operar, **EL TÉRMINO CONTRACTUAL SIEMPRE SE RENOVÓ Y EL CONTRATO SIEMPRE SE PRORROGÓ en las mismas condiciones y por el mismo término inicial.**

DUODÉCIMO: A la luz de los Derechos Fundamentales constitucionales y legales, en especial los de **DEFENSA y DEBIDO PROCESO** establecidos en el artículo 29 de nuestra **CARTA POLÍTICA**, me encuentro legalmente legitimado para interponer el presente **RECURSO DE REPOSICIÓN** y dentro de la oportunidad legal y procesal contenida en el **artículo 318 del Código General del Proceso.**

En los anteriores términos y para su conocimiento y fines legales y procesales pertinentes y para produzca todos los efectos legales y procesales a los que diere lugar, dejo sustentado y probado el **RECURSO DE REPOSICIÓN** arriba anunciado y en contra del **AUTO proferido por su Despacho** (ver folio 92 del Cuaderno Principal) el día cinco (05) de marzo de 2020 el cual fue notificado el pasado viernes seis (6) del mismo mes y año

Señor Juez,



EGIDIO DE JESÚS MÚNERA LOPERA

C. C. No. 19.070.971 de Bogotá

Dirección física: Carrera 74 No. 81 – 19, Barrio "El Minuto de Dios", Bogotá D. C.

Móvil 310 864 39 36

Dirección electrónica: egidiomunera@hotmail.com

ANEXOS: Los anunciados pagos de los meses de febrero y marzo de 2020 que ya se encuentran en poder del **ARRENDADOR** demandante.

Anexo

CONSTANCIA DE TRASLADO

09 JUL 2020; se fija en lista el anterior traslado de **RECURSO DE REPOSICIÓN**
ART 319 DEL C.G.P. Presentado en tiempo. Queda en traslado a la contraparte por el
término de **3 días**, inicia el 10 JUL 2020 y vence el 14 JUL 2020.


LUZ EREDIA TORRES MERCHAN
SECRETARIA