

Bogotá, D. C., 10 de marzo de 2020

Señor

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

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

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN

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 47 del Cuaderno de Excepciones Previas) 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 "**SE RECHAZAN DE PLANO (LAS EXCEPCIONES PREVIAS)**" por lo que (el demandado) "no las presentó mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda como lo exige el inciso final del artículo 391 del C. G. P."... además por "no estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento e incrementos para poder ser escuchado, 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 esgrime que las comentadas excepciones previas debieron haberse presentado con RECURSO DE REPOSICIÓN frente al auto que admitió la demanda. Dicha afirmación no se corresponde con la realidad puesto que, si nos remitimos al contenido del folio 66 del expediente, encontramos y **evidenciamos** que eso fue exactamente lo que hizo este suscrito demandado y hoy recurrente.

SEGUNDO: Con sello, fecha 14 de enero de 2020 (p.m. 2:50 033496) y constancia de recibo de 37 folios, por parte del Juzgado, aparece, en **ORIGINAL** (ver folio 66 del Cuaderno Principal), el escrito contentivo del RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesto en contra del AUTO que ADMITIÓ la DEMANDA.

TERCERO: Dentro de las cinco últimas líneas del preámbulo que se le hace al mentado RECURSO DE REPOSICIÓN contra el auto admisorio de la Demanda se lee textualmente lo siguiente: "... al tiempo que lo ratifico con los escritos de **EXCEPCIONES PREVIAS, CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA y EXCEPCIONES de MÉRITO o DE FONDO** radicados ante su digno Despacho en esta misma fecha y con las **PRUEBAS** solicitadas a aportadas en cada uno de ellos" (El subrayo es mío ahora y no se encuentra dentro del texto en cita).

CUARTO: Igualmente con sello, fecha 14 de enero de 2020 (p.m. 2:51 033498) y constancia de recibo de 37 folios, por parte del Juzgado, aparece (folio 38 del Cuaderno de Excepciones Previas) el memorial contentivo de las mentadas **EXCEPCIONES PREVIAS** (y en escrito separado como lo exige el contenido y texto del inciso primero del artículo 101 del C. G. P.). Como se aprecia y **evidencia**, si se presentaron las **EXCEPCIONES PREVIAS** como recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, **evidencia** que deja sin piso su afirmación contraria a la verdad fáctica, jurídica y legal de lo que obra en el plenario.

QUINTO: Dentro del ya referido escrito de **EXCEPCIONES PREVIAS**, en la parte final de la tercera página y comienzo de la cuarta, 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,*

54

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"

SEXTO: 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 hubiera hecho el mismo poderdante demandante y ejecutante.

SÉPTIMO: 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 radicado 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 Cuaderno Principal)

OCTAVO: Con lo dicho y sustentado en los precedentes ordinales **QUINTO**, **SEXTO** y **SÉPTIMO** 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 segunda e infundada afirmación textual de su Despacho (en el auto hoy recurrido) en el sentido de **"no estar al día (este suscrito demandado) en el pago de los cánones de arrendamiento"**.

NOVENO: Ahora bien y refiriéndome también a su tercera afirmación (igualmente carente de sustento fáctico y jurídico) consistente en que **"se rechazan de plano también las EXCEPCIONES PREVIAS.... por no estar (este suscrito ARRENDATARIO demandado) al día en los incrementos..."**, he de manifestar y recordarle lo dicho en los textos de aquellos tres escritos 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 (y 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 Ley 820 de 2003). Sobre esta precisa 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**).

DÉCIMO: Lo dicho y sustentado en el ordinal anterior halla su apoyo jurídico en el texto literal de las cláusulas **PRIMERA** y **OCTAVA** del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA** arrimado como prueba por la parte actora. En las dos últimas líneas de aquella cláusula **PRIMERA**, se lee textualmente que **"el presente contrato se registrará 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).

UNDÉCIMO: Complementariamente, lo anterior tiene también su ratificación y sustento legal con lo manifestado en la redacción del **HECHO** numerado como **57**) de la **DEMANDA VERBAL DECLARATIVA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, mencionada y solicitada como **PRUEBA TRASLADADA** al contestar esta Demanda de la referencia (arriba) que este suscrito instauró en contra del **GRUPO INMOBILIARIO KAPITAL S. A. S. (GIKASAS)**, que ya fue admitida y a la que se le está dando

5x

curso actualmente en el JUZGADO DIECIOCHO (18) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ (bajo el RADICADO 1100141890 18 2019 01992 00), numeral 57) en el que se puede leer textualmente lo siguiente:

"A propósito del mentado **INCUMPLIMIENTO**, es oportuno refrescar la memoria con los textos normativos pertinentes, a saber, el **artículo 6º de la Ley 820 de 2003 e inciso segundo del artículo 20 idem normatividad**, así:

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

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.

DUODÉCIMO: 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 (respecto de la parte actora) 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.

DÉCIMO TERCERO: Al tomar su decisión (hoy y ahora recurrida) sobre las **EXCEPCIONES PREVIAS** propuestas, sin leer, analizar y sopesar las pruebas solicitadas y presentadas, su Despacho presuntamente pasó por alto lo establecido en la regla numerada como 2., del tercer

5b

inciso del artículo 101 del C. G. P., así como la también regla igualmente numerada como 5., de la necesaria AUDIENCIA INICIAL contemplada en el contenido y texto del artículo 372 del C. G. P. a saber:

Artículo 101. Oportunidad y trámite de las excepciones previas. Las excepciones previas se tramitarán y decidirán de la siguiente manera:

-
1. Del escrito que las contenga se correrá traslado al demandante por el término de tres (3) días conforme al artículo 110, para que se pronuncie sobre ellas y, si fuere el caso, subsane los defectos anotados.
 2. El juez decidirá sobre las excepciones previas que no requieran la práctica de pruebas, antes de la audiencia inicial, y si prospera alguna que impida continuar el trámite del proceso y que no pueda ser subsanada o no lo haya sido oportunamente, declarará terminada la actuación y ordenará devolver la demanda al demandante.

NOTA: La negrilla y el subrayo son nuestros y no se encuentran en el texto transcrito.

Las EXCEPCIONES PREVIAS propuestas por este suscrito **SÍ REQUIEREN PRUEBAS**

"Artículo 372. Audiencia inicial.

-
5. **Decisión de excepciones previas.** Con las limitaciones previstas en el artículo 101, el juez practicará las pruebas estrictamente necesarias para resolver las excepciones previas que estén pendientes y las decidirá".

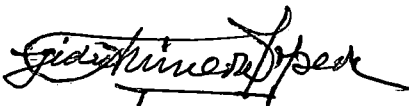
NOTA: La negrilla y el subrayo son nuestros y no se encuentran en el texto transcrito.

DÉCIMO CUARTO: Si se analiza en forma serena y lógica el asunto, se evidencia una clarísima contradicción e incoherencia en el demandante (GRUPO INMOBILIARIO CAPITAL S. A. S.) pues, mientras a través de su 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 cuya copia igualmente allego de nuevo), 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.

DÉCIMO QUINTO: 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 (folio 47 del Cuaderno de Excepciones Previas) 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

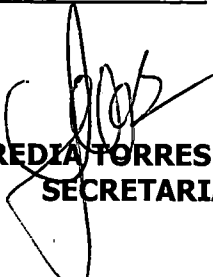
Dirección electrónica: egidiomunera@hotmail.com

Bogotá, D. C., 10 de marzo de 2020

09 JUL 2020

CONSTANCIA DE TRASLADO

; 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