



RESTITUCION BERNARDA BUENO DE SERNA contra FABIO GARCIA y AMANDA BECERRA 2021 – 895.

Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. [Confío en el contenido de ramiopinilla@gmail.com.](#) | [Mostrar contenido bloqueado](#)

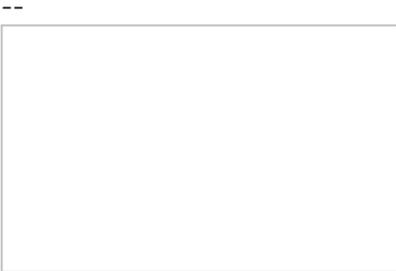
R **RAMIRO ALBERTO PINILLA GALEANO** <ramiopinilla>
Para: Juzgado 68 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. Tue 1/09/2022 2:04 PM



Cordial Saludo:

Actuando como Apoderado judicial de los demandados en el proceso de la referencia, adjunto memorial con el RECURSO DE REPOSICIÓN contra la providencia de fecha Agosto 29 / 2022 que dispuso NO OIR a la parte demandada.

Copia del archivo digital se remite a la parte actora y a su Apoderado Judicial



Ramiro Alberto Pinilla Galeano
Especialista Derecho Comercial U - Javeriana
Especialista Derecho Público U - Autónoma



Señor
JUEZ 68 CIVIL MUNICIPAL
E. S. D.

**REF: PROCESO ABREVIADO RESTITUCION BERNARDA BUENO DE SERNA
contra FABIO GARCIA y AMANDA BECERRA 2021 – 895.**

RAMIRO ALBERTO PINILLA GALEANO, identificado con la cédula de ciudadanía 19494715 y Tarjeta Profesional 43.853 del C.S.J., actuando como Apoderado judicial de los demandados en el proceso de la referencia, dentro de la oportunidad de ley formulo el **RECURSO DE REPOSICIÓN** y en subsidio apelación contra la providencia de fecha Agosto 19 / 2022 que dispuso que: **“NO SERAN OIDOS”** los demandados en el proceso.

Las razones de inconformidad con la providencia recurrida las expreso a continuación:

**I.- DESACIERTO DEL JUZGADO POR APLICACIÓN AUTOMÁTICA E
INDISCRIMINADA DEL INCISO 2 NUMERAL 4 DEL ART. 384 C.G.P.**

Es cierto que, la norma procesal en que se apoya el Despacho (art. 384, Numeral 4 inciso 2 del C.G.P), consagra una carga procesal al demandado en los procesos de restitución de inmueble arrendado, consistente en la exigencia de la presentación de recibos de pago o consignación de los canones en mora, como requisito para ser oído en el proceso, con la finalidad de imprimir celeridad y eficacia a la actuación en este proceso de linaje abreviado.

No obstante lo anterior, el condicionamiento del derecho a ser oído, a la previa presentación anticipada de una prueba documental de pago, es una regla que **NO PUEDE SER APLICADA EN FORMA AUTOMÁTICA E INDISCRIMINADA**, porque, al operador judicial le compete el deber de examinar las circunstancias especiales y particulares, que en determinados casos, pueden llevar a que, dicha disposición deba ser inaplicada, por ser violatoria de los derechos de **DEFENSA, ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA y DEBIDO PROCESO.**

En efecto, esta línea de pensamiento que, básicamente es un llamado al juez, para no adoptar un comportamiento que le lleva a la aplicación mecánica del precepto, esta vertida en la jurisprudencia de la Corte Constitucional, SENTENCIA T – 601 / 2006, M.P. Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL¹, que en uno de los apartes pertinentes se expreso así:

¹ Sentencia de fecha Julio 27 / 2006 accionante Tatiana Gonzalez Torres contra Juzgado 47 Civil Municipal Radicación Expediente T - 1324096

“(…) En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción. (…)” [6](Negrilla fuera de texto original).

La providencia recurrida es materia de ataque, precisamente porque, el Despacho procedió de plano, ignorando y pasando por alto las particularidades del presente caso, que lo desvían de la aplicación de la norma en que se fundamenta irreflexivamente el Juzgado.

CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DEL CASO

1. FUERZA MAYOR POR LA CRISIS ECONÓMICA, SOCIAL y SANITARIA DERIVADA DE LA PANDEMIA SARS – COVID 19

Como obra en el escrito de CONTESTACION Y EXCEPCIONES (Folios 30 – 41 y 44 – 55), las partes iniciaron la relación de tenencia respecto del local comercial en el mes de **Julio de 1984**, que corresponde con la inscripción de la matrícula mercantil del establecimiento de comercio denominado **“PAPELERIA ILARCO”**, debidamente registrado ante la Cámara de Comercio bajo el No. 00216596 del 29 de Julio de 1984, como de propiedad de FABIO GARCIA, es decir, HACE MAS DE 38 AÑOS.

Sin embargo, las medidas de aislamiento físico y confinamiento por las CUARENTENAS decretadas por el Gobierno Nacional, transformaron a nivel mundial las realidades y la normalidad, constituyendo motivos de fuerza mayor, frente a los cuales ningún ciudadano pudo resistirse, lo que es un hecho notorio que no requiere prueba.

Como sobrevino una crisis, social, económica y sanitaria, mis poderdantes buscaron la manera de sobrellevar la crisis, y al estar forzados por la casi total disminución de sus ingresos, cuya fuente es la actividad comercial de la PAPELERÍA ILARCO, hicieron propuestas a la ARRENDADORA tal y como obra en la carta de fecha 8 de Abril del 2020, de la cual, es pertinente destacar este aparte de su texto:

*“ (...) Por lo tanto acogiéndome a la sugerencia del gobierno nacional que tanto arrendador, como arrendatario lleguen a un común acuerdo, para que ninguna de las partes se vea más afectada que la otra **y como no es mi intención dejar de pagarle, le solicito considere que el valor del arriendo lo fijemos en el 50% de la suma que actualmente estoy pagando y que dicho descuento sea vigente desde el mes de ABRIL HASTA QUE LA SITUACIÓN SE TORNE LO MÁS NORMAL POSIBLE, porque aun cuando ya pronto puedo reanudar mi actividad comercial recuperarme de lo perdido hasta la fecha va a tomar un largo tiempo, además por seguridad mía y la de mis clientes debo cumplir con los requisitos que exige la alcaldía y eso hace más compleja la situación, cambiando notablemente la forma de trabajar por lo que es incierto saber cuál será la respuesta**”.* (Mayúscula y Negrilla fuera de texto original).

Mientras mis poderdantes esperaban una actitud flexible y comprensiva de la ARRENDADORA, justificada para ellos, en el cumplimiento perfecto y total de las obligaciones como arrendatarios por 36 años como tenedores, hasta que sobrevino la pandemia, contrariamente, lo obtenido, fue una actitud, ruda, intransigente y proclive a las posturas radicales, tal y como quedo evidenciado en la comunicación de fecha Agosto 5 de 2020, dirigida a la Sra. BERNARDA BUENO DE SERNA, en respuesta a un escrito de la arrendadora para aclarar que su postura es de total intransigencia, desconociendo el marco legal según las disposiciones gubernamentales para enfrentar la pandemia.

No obstante lo dicho, finalmente se llegó a un acuerdo consistente en la reducción de la valor del canon de arrendamiento, para cancelar solamente el 50% del mismo. El canon de arrendamiento fue reconvenido en la suma de \$1.600.000.00 pesos, pero **NO ES CIERTO que se hubiese recordado hasta el mes de diciembre del año 2020**, sino que, las partes **DEJARON LA OPCIÓN ABIERTA**, en el sentido que, como la crisis económica, social y sanitaria no se encontraba superada, contrariamente se agudizaba obligando al Gobierno y a los Alcaldes a tomar medidas restrictivas, el canon fue reducido a \$1.600.000.00, y se mantendría igual mientras el comercio no se reactivara con la normalidad existente antes de la pandemia.

En cuanto al incremento no aplicado, fue el resultado de cumplir con las normas gubernamentales para enfrentar la pandemia tal y como lo expuso FABIO GARCIA en la comunicación de fecha abril 8 cuyo aparte fue transcrito en el párrafo entre comillas.

Para corroborar la verdadera voluntad de las partes en la aplicación del reajuste del 3.8% se elabora el siguiente cuadro que tiene como soporte los comprobantes de pago y la prueba de las transferencias electrónicas a través de BANCOLOMBIA a la cuenta de autorizada por la Sra. BERNARDA BUENO DE SERNA.

MES	VALOR	Reteica	Valor cancelado	Fecha transferencia
Enero	\$1.600.000	\$15.456	\$1.584.544	Enero 21 / 2021
Febrero	\$1.600.000	\$15.456	\$1.584.544	Febrero 5/ 2021
Marzo	\$2.917.800	\$28.166	\$2.889.614	Marzo 1 / 2021
Abril	\$2.917.800	\$28.166	\$2.889.614	Abril 5 / 2021
Mayo	\$2.917.800	\$28.166	\$2.889.614	Mayo 10 / 2021

Es decir, que la modificación acordada provisionalmente por las partes, acerca de la disminución del canon de arrendamiento y la aplicación del incremento anual, acordado verbalmente, siendo cabalmente cumplida por mi poderdantes, es desconocida arbitrariamente por la ARRENDADORA, y acudiendo al presente proceso de restitución, quiere hacer aparecer a mis poderdantes como personas, morosas, que faltan a la honra de sus compromisos como arrendatarios, cuando en los 36 años anteriores, han venido asumiendo sus cargas sin niquiera un retardo.

2. MALE FE DE LA ARRENDADORA BERNANDA BUENO DE SERNA AL OCULTAR A LOS ARRENDATARIOS DEL LOCAL COMERCIAL LA NEGOCIACION DEL INMUEBLE INMERSO EN UNA VENTA TOTAL DE LA COPROPIEDAD QUE SE INICIO EN EL AÑO 2018.

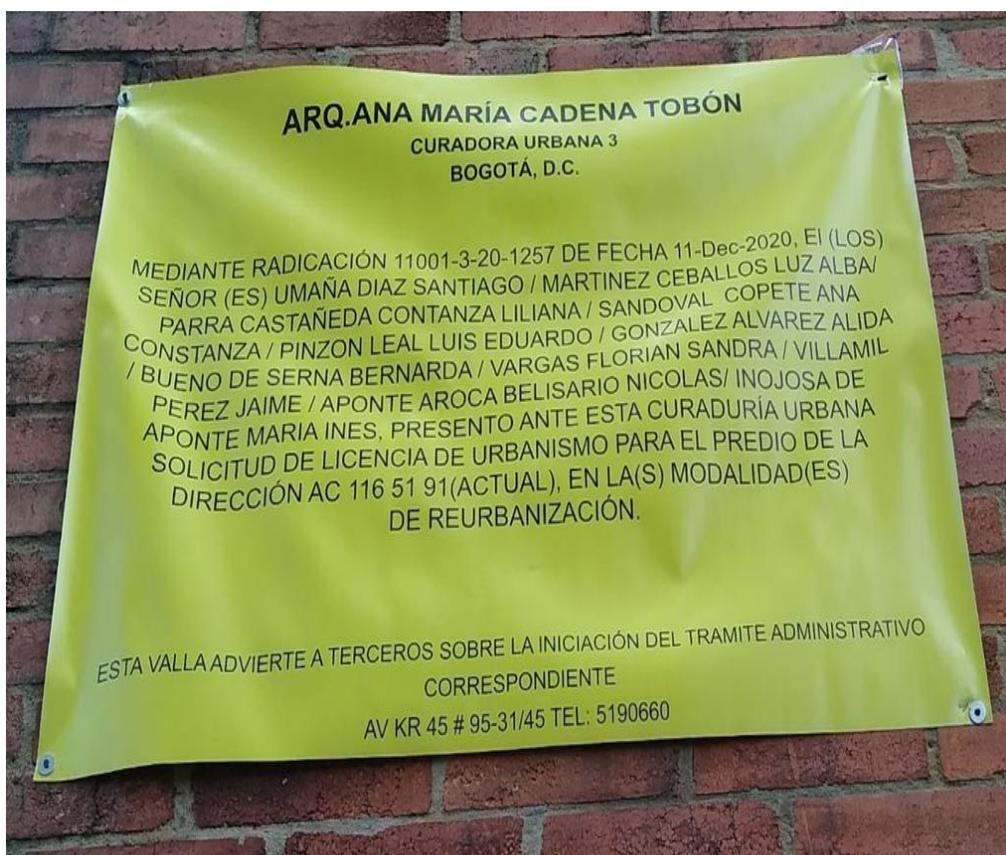
La negociación colectiva consiste en la adquisición de los apartamentos y locales por parte de unos inversionistas para desarrollar un macroproyecto inmobiliario, moderno de impacto en el sector, **NEGOCIACIÓN QUE FUE CONOCIDA POR MIS PODERDANTES, NO POR INFORMACIÓN DE LA ARRENDADORA Y DEMANDANTE BERNARDA BUENO DE SERNA, QUIEN SIEMPRE HA MANTENIDO OCULTA LA NEGOCIACIÓN, SINO CON OCASIÓN DE UNA VALLA O PENDÓN COLOCADO EN LA COPROPIEDAD ANUNCIADO EL INICIO DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE UNA LICENCIA DE URBANISMO ANTE LA CURADURIA URBANA 3, EN CUYO LISTADO DE SOLICITANTES FIGURA LA SRA. BERNARDA BUENO DE SERNA.**

La negociación es condicionada a que, 3NG como sociedad compradora, obtuviera la **LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA** en la cual sea aprobado el NUEVO PROYECTO INMOBILIARIO bajo las normas urbanas, tal y como se hizo constar en la carta de fecha 14 de Febrero de 2018, dirigida por 3NG y firmada por ROBERTO DRAGOO, dirigida a los copropietarios del EDIFICIO ILARCO 4 PH, CARTA DE INTENCIÓN para adquirir los 12 inmuebles que conforman la copropiedad por la suma total de \$7.560.000.000.00 millones de pesos a razón de \$630.000.000.00 millones cada apartamento y local.

Como quiera que dicha información implica la afectación de los derechos de mis poderdantes como arrendatarios del local comercial donde desarrolla sus actividades comerciales el establecimiento de comercio denominado “PAPELERIA ILARCO”, de propiedad de FABIO GARCIA, los demandados me otorgaron el respectivo poder especial para la defensa de sus intereses y derechos, razón por la cual, dirigí por medio de correo físico a la dirección de la demandante Sra. BERNARDA BUENO DE SERNA, comunicación CON-02221 de fecha Enero 7 / 2021, mediante la cual se solicita dar respuesta a los siguientes interrogantes en relación con la valla o pendón ya indicado, y colocado en la copropiedad:

1.- *¿El local comercial materia del contrato de arrendamiento 108- 86 EDIFICIO ILARCO 4 PROPIEDAD HORIZONTAL (ACTUAL DIRECCIÓN TRANSVERSAL 60 No. 115 A – 16), hace parte de una negociación para la transferencia de propiedad?.*

2.- *¿Siendo usted la propietaria del local comercial, y así mismo arrendadora y solicitante de la LICENCIA DE URBANISMO ante la CURADURIA 3, la licencia en trámite conlleva demolición y construcción de obra nueva en el local arrendado?.”*



La carta transcrita, así como otras enviadas posteriormente, no fueron respondidas por la ARRENDADORA, lo que agudizó el deterioro de las diferencias ya existentes, máxime que, mis poderdantes al, no ser informados de la negociación colectiva de la copropiedad que involucra el local arrendado, sino que, se enteraron al ver la valla colocada en lugar público, al constatar LA MALA FE DE LA ARRENDADORA y ver amenazados sus derechos como arrendatarios, reclamaron el derecho al reconocimiento del GOOD WILL por la acreditación del local comercial con el establecimiento PAPELERÍA ILARCO por más de 38 años, circunstancia que la ARRENDADORA SE HA NEGADO A RECONOCER, y posteriormente en forma, poco respetuosa ha pretendido conciliar ofreciendo primero \$90.000.00 (NOVENTA MI PESOS), propuesta que luego elevó a la suma de \$15.000.000.00 en una conciliación fallida la cual consta en el acta expedida por el CENTRO DE CONCILIACIÓN CONVIVAMOS.

En conclusión la ARRENDADORA Sra. BERNANDA BUENO DE SERNA es una persona proclive a las posturas radicales para favorecer sus intereses económicos, no accede con facilidad al dialogo, tampoco contesta los requerimientos de mis poderdantes, adopta comportamientos cuyas pruebas permiten clasificarlos como contrarios a la BUENA FE COMERCIAL y, ahora, pretende favorecerse prevalida de la norma invocada por el Despacho para no oír en el proceso a mis poderdantes, con la finalidad de obtener la restitución del local comercial de manera ilegal, y de paso desconociendo el derecho al good will que reclaman mis poderdantes, quienes han tenido que acudir a promover demanda en contra de BERNARDA BUENO DE SERNA para discutir su derecho, la cual cursa ante el Juzgado 42 CIVIL DEL CIRCUITO radicado 2022 – 115, que se encuentra al Despacho para resolver un recurso sobre la calificación de la demanda.

3. INTERVERSION DEL TITULO DE ARRENDATARIOS A POSEEDORES

Como quiera que mis poderdantes **han procedido de manera tajante a desconocer la calidad de ARRENDADORA de la Sra. BERNARDA BUENO DE SERNA A PARTIR DE OCTUBRE 15 DE 2021, transmutaron su calidad de tenedores del inmueble, para que en adelante sean considerados como POSEEDORES** del mismo, es decir, invocan a partir de la fecha indicada, Octubre 15 de 2021 la figura denominada INTERVERSIÓN DE TITULO, mutando de arrendadores a poseedores, es decir, se reputan como señores y dueños del inmueble y ejercitan los actos de dominio y señorío no solo desconociendo dominio ajeno, sino plantando mejoras en el inmueble, como manifestaciones categóricas e inequívocas de posesión de manera pública, pacífica, continua, con absoluto rechazo de quien quiera presentarse como titular de derechos sobre el inmueble.

Lo anterior plantea un hecho exótico en el universo jurídico, puesto que, mis poderdantes al transmutar de arrendadores a poseedores del inmueble extinguen la legitimación en la causa de la demandante para solicitar la terminación de un contrato que ya no existe jurídicamente, y por ende no puede haber restitución como se pretende. Por lo expuesto, existen fundados argumentos para enervar las

pretensiones restitutorias que están llamadas al fracaso, como así procederá a declararlo el Despacho.



RAMIRO A. PINILLA GALEANO
*Especialista D. Comercial U – Javeriana y D. Público U –
Autónoma Carrera 7 No. 16 - 56 Off 604 Edificio Calle real*

Bogotá D.C. Octubre 13 /2021

Señora
BERNARDA BUENO DE SERNA
Ciudad.-
Correo titaserna@yahoo.es

**REF: CAMBIO RADICAL DE POSTURA JURÍDICA LOCAL COMERCIAL 108 –
86 EDIFICIO ILARCO 4. PROPIEDAD HORIZONTAL (actual dirección
TRANSVERSAL 60 115 A– 16).**

RAMIRO ALBERTO PINILLA GALEANO, obrando como Apoderado especial de **FABIO GARCIA y AMANDA BECERRA DE GARCIA**, calidad de mandatario por usted bien conocida, le manifiesto que, es la voluntad libre y espontánea de mis poderdantes, desconocer de manera tajante su calidad de arrendadora del local de la referancia, por lo que a partir de fecha de recibo de esta comunicación, remitida virtual y físicamente, **FABIO GARCIA y AMANDA BECERRA DE GARCIA**, transmutan su calidad de tenedores del inmueble, para que en adelante sean considerados como **POSEEDORES** del mismo, es decir, invocan a partir de la fecha la figura denominada **INTERVERSIÓN DE TÍTULO**, mutando de arrendadores a poseedores, y se reputan como señores y dueños del inmueble mediante los actos de dominio y señorío no solo desconociendo propiedad o dominio ajeno, sino plantando mejoras en el inmueble, como manifestaciones categóricas e inequívocas de posesión de manera pública, pacífica, continua, con absoluto rechazo de quien quiera presentarse como titular de derechos sobre el mencionado local comercial. Las implicaciones jurídicas derivadas de esta postura que asumen mis poderdantes cuentan con los testimonios de personas a quienes les consta su absoluto desinterés para apersonarse a resolver las diferencias surgidas en relación con el inmueble.

Atentamente,


RAMIRO ALBERTO PINILLA GALEANO
C.C. 19494715
T.P. 43853C.S.J.
E-mail ramiropinilla@gmail.com
Cel: 3002091762

En este orden de ideas, el auto atacado se evidencia irreflexivo, con absoluto desgano argumental, con aplicación el precepto normativo en el cual se apoya, en forma automática, ignorando que las circunstancias especiales que han quedado expuestas en este memorial de recurso, plantean enormes dudas frente a las pretensiones restitutorias, poniendo en entre dicho la mora que endilga la demandante, debidamente sustentadas con pruebas documentales y comprobantes de pago mediante transferencias bancarias digitales, suficientes para generar dudas razonables, más aun, con el comportamiento contrario a la BUENA FE de la demandante, se avisa en este caso que, la aplicación de la carga procesal restrictiva a mis poderdantes, en la forma apriorística y de plano, como lo ha hecho con desacierto el juzgado, responda a ese imperativo legal destinado a proteger la posición jurídica, que la norma reserva para el ARRENDADOR QUE PROCEDA DE BUENA FE, con prestesa y atención frente a los reclamos de los arrendatarios, como una forma de contrarrestar riesgos de dilación injustificada, que es

precisamente el elemento que brilla por su ausencia, máxime con el desconocimiento de la calidad de arrendadora como consecuencia de la trasmutación de arrendatarios a poseedores, postura jurídica frente a la cual la demandante hasta la fecha nunca se ha pronunciado, lo que denota su aceptación derivada de su silencio como conducta persistente, y agrega otra opacidad y sombra sobre las pretensiones, que forzosamente lleva al Despacho a que la controversia se ventile sin lesionar el derecho de defensa y contradicción de mis poderdantes, razones de peso jurídico para REVOCAR PARCIALMENTE la providencia recurrida y en su lugar disponer la continuación del proceso señalando fecha para la respectiva audiencia de rigor, debido a que, para el presente caso, la condición de acreditar el pago total de la mora pretendida, resulta vulnerante constituyendo una carga desproporcionada que lesiona el acceso a la administración de justicia, reclamable incluso por vía de tutela.

En efecto el presente caso, encaja en el marco de excepción señalado por la Jurisprudencia de la Corte Constitucional en la SENTENCIA T – 601 / 2006, M.P. Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL ya citada, y cuyo aparte final es conveniente destacar así:

*“(...) No se trata de señalar que la arrendadora debía tener cierta flexibilidad en la aplicación del contrato, circunstancia a la que, ciertamente, no está obligada, pero si resulta relevante la **intransigencia con la que ha obrado** frente a una situación en la que, procediendo de buena fe, no puede negar que obedece a un problema de interpretación de un contrato cuya redacción y puesta en ejecución estuvo siempre bajo su control.*

*En este contexto, se observa que la arrendadora no tuvo la menor receptividad frente a una pretensión que era, cuando menos, razonable de la arrendataria. No obstante la insistencia de la arrendataria, durante un lapso de tres meses, de buscar una aproximación, incluso acudiendo a las instancias administrativas previstas en la ley, **la arrendadora se atuvo al tenor literal del contrato, que no concordaba con la voluntad real de las partes plasmada durante su ejecución, sin buscar posibilidades de arreglo frente a una diferencia menor fácilmente conciliable. En lugar de ello, prefirió acudir al proceso de restitución del inmueble y -seguramente, para no desmejorar su posición jurídica-** a abandonar el bien arrendado con la pretensión de que durante el tiempo que durase el proceso debían ser de cargo de la arrendataria los cánones de arrendamiento, así como la administración y los servicios, por un inmueble que ya ésta había puesto a disposición de la arrendadora.*

Y esa posición claramente desproporcionada, porque se sustenta en un punto que era materia de controversia entre las partes, y que podía haberse resuelto por otros medios, pretende ampararse, además, con la exigencia de que la arrendataria, como condición para ser oída en juicio, cancele la totalidad de los cánones y servicios que se habrían causado durante la vigencia del proceso”(…).(Negrilla y Mayúscula fuera de texto original).

Atentamente,



RAMIRO ALBERTO PINILLA GALEANO
C.C. 19494715
T.P. 43853C.S.J.
E-mail ramiopinilla@gmail.com
Cel: 3002091762