



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE CÚCUTA
DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER

RAD. 2018-00859-00

San José de Cúcuta, siete (7) de febrero de dos mil diecinueve (2019)

Encontrándose al Despacho la presente actuación para decidir lo que en derecho corresponde respecto del recurso de reposición incoado por el Apoderado Judicial de la Parte Demandante en contra del auto de fecha **23 de noviembre de 2018**, procede éste Estrado Judicial a emitir el respectivo pronunciamiento que desata dicho recurso, de acuerdo a lo siguiente:

**I. FUNDAMENTOS EXPRESADOS POR EL
RECURRENTE Y ANTÍTESIS INCOADA POR LA
PARTE DEMANDADA:**

El punto primordial de divergencia con el que el recurrente cimienta su recurso es: que no debe tenerse en cuenta la contestación de la demanda de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del CGP, ya que el extremo pasivo no ha cancelado a los pretensores los cánones adeudados a partir del 17 de enero del año 2017.

De igual manera la parte demandada describió el recurso dentro del término legal para ello, sintetizándose sus argumentos de la siguiente manera: que al permitirse la aplicación del numeral cuarto del artículo 384 del CGP y no permitirle oír a su prohijada sería darle viabilidad de manera exegética a una norma procesal, cuando la hipótesis por él planteada al solicitar las mejoras, ubica al debate en el numeral quinto del citado precepto, es decir en la figura de la compensación de los créditos.

Así mismo, trae a colación como sustento de su réplica la figura del allanamiento como posibilidad propia en ejercicio de su derecho a la contradicción, manifestando que en razón a tal figura debe decretarse la restitución y reconocerse a favor de su representado las mejoras sobre el bien objeto de la Litis.

Al respecto de tales argumentos resulta oportuno para éste signatario emitir las siguientes:

II. CONSIDERACIONES:

Previo a entrar a ahondar sobre los fundamentos de la presente replica se debe precisar lo siguiente:

Los recursos o medios de impugnación buscan que no se hagan efectivas las decisiones contrarias a derecho; atacan la eficacia de las mismas para restablecer la normalidad jurídica. Son los instrumentos que tienen las partes para solicitar que se saque del tráfico jurídico total o parcialmente una providencia judicial a todas luces jurídica.

Por sabido se tiene que los yerros en que puede incurrir el fallador, son de dos clases:

- a) El error in iudicando o error de derecho cuando el juez deja de aplicar una norma o la aplica indebidamente o la interpreta en forma equivocada.
- b) El error en el procedimiento, que se configura por la inobservancia de trámites o de actuaciones que deben surtirse en desarrollo del proceso.

La revocatoria o reforma de una providencia está sujeta a que éstas adolezcan de vicios o ilegalidades existentes al momento de proferirse la providencia, o que se originen en las mismas y por ello las tornen en ilegales.

De igual manera se debe traer a colación lo dispuesto en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual reza lo siguiente:

(...) 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté 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, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los

correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

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 hiciere 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 proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquél adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso (...)"

Ahora bien, se debe advertir delantadamente que la providencia atacada dispone correr traslado de las excepciones incoadas por el extremo pasivo (Fl. 410), hecho del cual se duele la parte recurrente.

Puestas así las cosas, se debe manifestar sin equívocos que el ejercicio de contradicción realizado por la resistencia permite indicar que frente a la pretensión de la restitución tal extremo se allana como se observa en los folios 74 y 75 del plenario y ahí mismo solicita el reconocimiento de mejoras. Lo que pone de presente la convergencia sobre el tema de la restitución del bien inmueble arrendado, dado que se acepta la pretensión

principal de dar por terminado el contrato y restituir el inmueble, quedando como punto de disenso lo atinente al reconocimiento de las mejoras y el trámite sobre tal situación.

La hermenéutica lógica del entramado del artículo 384 del CGP permite indicar que para el presente caso de manera puntual el allanamiento, es decir la aceptación de la pretensión y sus supuestos facticos como lo expresa el artículo 98 de tal codificación como regla general, no permite per se dictar sentencia que finiquite la instancia, pues el numeral cuarto del precitado artículo 384 trae como regla de ritualidad que las mejoras alegadas se tramitaran como excepción, situación que se plasmó en el auto atacado cuando se corrió traslado de los medios exceptivos, de manera especial el tema de las mejoras alegadas.

Por lo anterior no es dable como se ha dicho a lo largo de esta pieza jurídica ordenar la restitución y ubicarnos de manera inmediata en el asunto referente a la compensación del crédito, púes de ser así, se estaría pretermitiendo un estadio procesal como es la bilateralidad de la audiencia de la solicitud de mejoras enuncias en el acto de parte impetrado por la resistencia.

Como línea interpretativa, se debe indicar que la integración sistemática de los numerales 3 y 4 de la norma ya tantas veces pluricitada, no permite inferir para el presente asunto de manera especial que el allanamiento y la petición del reconocimiento de mejoras, reitera el Despacho sin ánimo de fastidiar, sitúe el trámite en la sentencia que desata el contrato de arrendamiento, es decir ordenar la restitución, no sin antes tramitar como medio exceptivo la solicitud de mejoras.

De manera que, la sindéresis argumentativa permite manifestar sin ambages que se da el allanamiento y correspondiendo como devenir procesal subsiguiente adentrarnos al tema de las mejoras.

Ahora, corresponde en este apartado establecer si la parte demandada debe efectuar consignación de los cánones adeudados (\$ 78.000.000.00 más los que se causen), para el presente asunto que nos ocupa, la tesis planteada por el pretensor sucumbe, pues el quantum estimado de las mejoras equivale a una suma mayor (Fl. 77 - \$ 772.935.028.81 – las cuales fueron estimadas en el folio 79) a la solicitada por concepto de cánones, lo cual obliga a diferir su

pronunciamiento para el momento de la sentencia como debe interpretarse sanamente la norma (numeral quinto – artículo 348 CGP), ya que este acto procesal es el momento correspondiente para decidir sobre las mejoras y la compensación del crédito, sin que ello obligue en razón a los argumentos expuestos de forma pretérita que la resistencia deba las mentadas rentas.

Bajo estas breves consideraciones resulta forzoso colegir que el auto atacado no resulta contrario a derecho y que por ello no habrá que reponerse la misma sin que sea dable concederse el recurso de alzada por lo dicho en el párrafo que antecede.

Finalmente, al encontrarse establecido que la causal de restitución de manera exclusiva es la mora en el pago (numeral 1 de la pretensión y hecho quinto de la demanda), convierte el presente trámite en única instancia como lo establece el numeral noveno de la norma aquí tantas veces citada, motivo por el cual se declara improcedente la concesión del recurso de apelación.

Como consecuencia de lo anterior; el Despacho

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha **23 DE NOVIEMBRE DE 2018**; por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso de apelación incoado en forma subsidiaria por la parte demandante por tornarse improcedente dicho recurso; por lo indicando en la parte motiva.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

CARLOS ARMANDO VARON PATIÑO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Cucuta,

Se notifique hoy el auto anterior por anotación en estado a las ocho de la mañana.

El Secretario,