

Señores
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR
Atn. Doctor GERMAN DAZA ARIZA
E. S. D

Rad.	: 20001-31-03-002-2021-00069-00
Proceso	: Verbal – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	: LINK GRUPO INMOBILIARIO E.A. S.A.S
Demandado	: DISTRIBUCIONES Y SUMINISTROS DAZALUD S.A.S, FANNY BEATRIZ OÑATE DE ZULETA, JORGE IVAN ZULETA OÑATE Y JUAN DE LA CRUZ PERTUZ BOLAÑO.

Asunto: Recurso de reposición y en subsidio apelación contra auto de fecha 28 de febrero de 2023 notificado por estado el día 01 de marzo de 2023.

Conocida de autos, manifiesto a usted respetuosamente que presento Recurso de reposición y en subsidio apelación contra auto de la referencia, con los siguientes fundamentos:

E L AUTO IMPUGNADO

Mediante el auto recurrido esta agencia judicial resolvió: “ *Abstenerse de ordenar la entrega de los depósitos a la parte demandante. Decretar el levantamiento de las medidas de embargos ordenadas en este asunto. Oficiese a quienes corresponda. Hágase entrega de los depósitos solicitados a los demandados afectados con la medida de embargo. Oficiese al Banco Agrario de Colombia. Oficiese en tal sentido.*”

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

El motivo de inconformidad radica en que el artículo 384 del Código General del Proceso, dispone:

1. Código General del Proceso

“... Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

Quando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Coworking Oficinas Statera

Arriendo (sin contrato) de oficinas equipadas por horas, jornadas, días, semanas o meses
Calle 13 No. 14-34 Barrio Obrero de Valledupar Tel: 5 809885 - 312 686 97 18



2. *Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*

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 aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.*

6. *Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.*

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. **Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe;** y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior. (Resaltos y negrilla fuera del texto original)

8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

2. En fecha 24 de octubre de 2022, el despacho liquidó costas del proceso de manera concentrada, fijando además las agencias en derecho, no obstante, esta decisión fue objeto de reparo, por cuanto la parte demandante se opuso al monto por exclusión de valores sufragados como gastos procesales.

3. En fecha 02 de diciembre de 2022, el despacho resolvió:

1.- *REPONER PARCIALMENTE* el auto de fecha veinticuatro (24) de octubre de 2022, en el sentido de adicionar el mismo, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

2.- Adiciónese el auto de fecha 24 de octubre de 2022, que líquido y aprobó las costas, con el objeto de incluir dentro de la liquidación como costas procesales, el valor de UN MILLON OCHOCIENTOS VEINTE MIL CIENTE VEINTIUN PESOS M/CTE (\$1.828.121), a favor de la parte demandante.

3.- El auto de fecha 24 de octubre de 2022 quedara de la siguiente manera:

AGENCIAS EN DERECHO..... \$ 5.700.000.

OTRO CONCEPTO..... \$ 1.820.121

TOTAL..... \$ 7.520.121.

SON: SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL CIENTE VEINTIUN PESOS M/CTE.

Cómo puede verse, de la lectura del auto precitado no surge el incontrovertible requisito de la **APROBACIÓN DE LAS COSTAS**, pues lo que se decidió fue sobre la modificación de las mismas, por lo que, al no decretarse como lo establece el numeral 1 del artículo 366 del C. G del P.: “...El secretario hará la liquidación y corresponderá al juez **aprobarla** o rehacerla...” no puede considerarse surtida esta etapa.

Así las cosas, el término para la ejecución al encontrarse supeditado a la aprobación de las costas no se encuentra vencido como lo considera el despacho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO Y PROCEDENCIA DEL RECURSO

Artículo. 318, 365, 366 y 384 del Código General del Proceso.

PETICION

En consideración a lo expuesto, solicito respetuosamente al Señor Juez, se sirva reponer el auto recurrido y, en su lugar, se disponga a APROBAR LAS COSTAS para así poder proceder con la ejecución.

Bajo los anteriores términos de presentado el recurso interpuesto, conforme lo dispuesto en el Código General del Proceso.

Atentamente,

JANINE LIZETH ARZUAGA ESCOBAR
APODERADA

CC. No. 49.607.714 expedida en Valledupar
T.P. No. 150671 del Consejo Superior de la Judicatura
Correo electrónico: arzuaga123@hotmail.com