

SECRETARIA. A despacho del señor Juez el anterior proceso para resolver.
Santiago de Cali, 21 de agosto de 2020. La secretaria,
PILI NATALIA SALAZAR.



Interlocutorio No. 666
Radicación 2019-204
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL
Santiago de Cali, veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020).

Para resolver el recurso de **REPOSICIÓN** formulado por el extremo pasivo dentro del presente proceso de RESTITUCION DEL INMUEBLE adelantado por INES ELVIRA APARICIO CONCHA, contra el proveído del **25 de febrero de 2020**, mediante el cual se decidió no oírlo conforme al inciso 2º numeral 4º del art. 384 del Código General del Proceso, el Despacho realiza las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Tal como se aludió en el auto que hoy es objeto de censura, el inciso 2º del ordinal 4º del art. 384 del Código General del Proceso difunde de forma clara y precisa que "*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, éste no será oído en el proceso sino hasta que se 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 demás conceptos adeudados...*" (se resalta).

Dicho precepto conduce frente al caso que se ha puesto en consideración de esta instancia, que no existen dudas que se suscribió un contrato de arrendamiento dentro del cual se estableció que se efectuaría un **reajuste anual** al mismo, el que reclama la parte arrendadora en la demanda impetrada, y que se fijó voluntariamente por los intervinientes de acuerdo a lo previsto en los arts. 18 a 20 de la Ley 820 de 2003 que rige aún en materia de arrendamientos, no obstante, para el presente asunto se trata de una destinación comercial, y sobre la cual presuntamente se presentaron modificaciones por carencia de otros elementos dentro del predio que se dio en tenencia, pudiéndose así mismo buscar una regulación del canon de acuerdo a la normatividad mercantil.

2. Se reitera y se enfatiza que el marco normativo y jurisprudencial respecto a la norma transcrita, conduce a que conforme a precedentes constitucionales cuando la demanda se funda en la causal de falta de pago (incrementos anuales), el demandado no puede ser oído, hasta tanto no acredite ese pago a través de consignación directa ante el operador jurídico de turno, o presentando en su defecto los recibos de dichos pagos expedidos por el arrendador o las consignaciones determinadas por la ley.

En este punto, debe decirse que de acuerdo a los recibos acercados por la parte demandada, se infiere fácilmente que el incremento que debía producirse a partir del año 2011 en porcentaje del 10% conforme a las cláusulas 1a y 5a del contrato de arrendamiento aportado sobre la renta inicial de \$1.000.000.00, éste se efectuó sólo en el 2012 por la suma de \$1.100.000.00, el cual se sostiene sin modificación alguna hasta el 2018, y posteriormente se realiza un aumento por la cantidad de \$200.000.00 pero para el 2019,

que conduce necesariamente a que no se logran alcanzar los incrementos alegados y pactados por los contratantes, situación que se refleja frente a la relación detallada anualmente en el hecho 3o del libelo introductorio y se reclama en esta oportunidad.

Sobre este aspecto, existen diversos pronunciamientos uniformes de la H. Corte Constitucional en el sentido que en virtud a la afirmación de falta de pago por parte del demandante, y por ser indefinida, la carga de la prueba se desplazada al extremo pasivo, y que por lo tanto es quien debe garantizar haber efectuado ese pago y por ende dicho requerimiento por parte alguna transgrede el debido proceso ni al derecho de defensa, sino que contrariamente esa inversión de la carga de la prueba, responde a simples principios de celeridad y eficacia procesal que soportan las actuaciones ante la administración de justicia, acotándose que ese mandato se ajusta a la Constitución y tiene mayor relevancia cuando se esgrime como causal la MORA en lo que concierne a la renta o en los reajustes, que de manera voluntaria han acordado los implicados en el contrato, por lo que al arrendador sólo le incumbe la carga de probar la existencia de ese contrato sobre el cual despliega la mora, y quedando a salvo el derecho del demandado de ejercer su defensa con el imperioso cumplimiento de la exigencia normativa tanta veces citada.

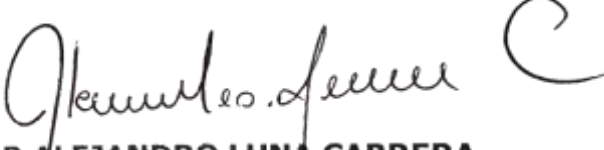
3. Pese a tanta claridad proveniente de la norma y los precedentes constitucionales, y si bien es cierto esta instancia requirió de esa carga al extremo pasivo, por parte alguna afloró dicha exigencia y menos en esta oportunidad, situación que acarrea a que se mantenga la decisión tomada en el auto objeto de cuestionamiento, por cuanto además y como se recalcó no surge situación especial o excepcional que conduzca a desconocerse lo regulado por el inciso 2º del numeral 4º del art. 384 del Código General del Proceso y por lo tanto la providencia se conservará indemne.

En consecuencia de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali,

RESUELVE:

- 1.- **NO REPONER** el auto del 25 de febrero de 2020 que determinó NO OIR a la parte demandada, por las razones dadas en la parte considerativa.
2. En firme esta providencia, ingrese el expediente a Despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA
JUEZ

JGM