



**JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
NEIVA-HUILA**

Dieciocho (18) de Abril de Dos Mil Veinticuatro (2024)

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: MARINA TAMAYO ARTUNDUAGA
Demandados: MARLON ANDRADE ROJAS y
GLORIA PATRICIA ESPINOSA SILVA
Radicado: 41001-41-89-004-2023-00479-00.

Atendiendo lo antes informado por la secretaría del despacho y de conformidad con lo señalado en el artículo 384 del Código General del Proceso, que, en lo pertinente, establece 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, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley.

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, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo.

Los cánones depositados para la contestación de la demanda 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 éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Conforme con lo anterior, cuando se alega mora en el pago de cánones de arrendamiento, el demandado se encuentra obligado a consignar lo que se dice debido, conforme la prueba aportada, so pena de no ser escuchado en el trámite, así alegue no tener la calidad de arrendatario, no deber lo que se alega adeudado o haber variado las cláusulas del contrato que se allegó como prueba del arrendamiento, y será en el curso del proceso que se debatan estos aspectos, que de resultar probados harían que se le devolvieran las sumas que correspondan y consignadas para haber sido oído, no prosperando las pretensiones, pero en manera alguna se puede obviar la consignación de los dineros, esto es, ello es necesario para poder ser escuchado.

En efecto, sobre el tema se ha dicho: *"La obligación de consignar a órdenes del juzgado opera como ya se advirtió no solo cuando la causal alegada es la mora, sino para todas las posibles causas alegadas para solicitar la restitución, ... so pena de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, sanción que no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido".*¹

¹ Hernán F. López Blanco, Instituciones de derecho procesal civil colombiano, parte especial.

Conforme con lo expuesto, se observa que los demandados MARLON ANDRADE ROJAS y GLORIA PATRICIA ESPINOSA SILVA no han acreditado haber cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento que se dice por parte de la demandante se encuentran en mora, esto es, desde agosto de 2021, ni los cánones que se han venido causando desde la presentación de la demanda, razón por la cual no hay lugar a escuchar a los referidos demandados.

Al respecto, la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia han coincidido en indicar que, si existe duda respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, o de su vigencia, no es exigible acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchado en el proceso. **No obstante**, debe decir el despacho que no hay duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y se echa de menos el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se han venido causando en el transcurso del proceso, de conformidad con la constancia secretarial que antecede de fecha 16 de abril de 2024; máxime cuando los mismos demandados en su escrito de contestación aceptan que se encuentran en mora con el pago del arrendamiento, de manera que no existe duda respecto de la existencia del contrato, razón de más que lleva a concluir que la aplicación de esa sanción de acreditar el pago para ser oídos en el proceso se debe aplicar, en el sentido de tener por no contestada la demanda en la medida que no se acreditó el cumplimiento de la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Lo anterior es suficiente para que el Juzgado,

RESUELVA

PRIMERO: ABSTENERSE de escuchar a los aquí demandados MARLON ANDRADE ROJAS y GLORIA PATRICIA ESPINOSA SILVA, por las razones indicadas en la parte motiva de este auto.

SEGUNDO: ADVIERTASE a la parte actora que para con el fin de acceder a la medida cautelar solicitada deberá prestar caución por la suma de **\$1.080.000,00** conforme lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 384 del C.G.P.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, vuelva el expediente al Despacho para continuar con el trámite siguiente.

NOTIFÍQUESE.



FRANCI BIBIANA SÁNCHEZ ARIAS
Jueza

Jas.-