



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE : ANDRES SANTACRUZ BEDOYA
DEMANDADO : JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO
RADICACIÓN : 760013100012021-00255-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
Cali, Diez (10) de julio de dos mil veintitrés (2.023)

El apoderado de la parte demandada interpone en término recurso de apelación contra el auto de fecha 28 de junio de 2023, a través del cual el juzgado, revoca el auto de fecha 18 de enero de 2023 y notificado por estados electrónicos N° 07 del 19 de enero del 2023 (Archivo 42 del expediente digital).

Argumenta aquella reposición en lo siguiente: “..Que se debe de tener en cuenta que el auto de fecha 18 de enero del 2023, corría su ejecutoria desde el viernes 20 de enero del 2023, al jueves 26 de enero de la misma anualidad, cuando el apoderado judicial de la parte demandante corrigió el yerro, ya se había vencido el termino para la presentación de recursos, y no debió ser tenido en cuenta para proferir la decisión que se recurre, escrito que además es objeto de apelación por parte del togado de la parte demandada, por tal razón solicitan dejar en firme con todos sus efectos el auto de fecha 18 de enero del 2023.

El despacho realiza las siguientes consideraciones.

1.- Con relación al recurso de apelación interpuesto por la pasiva, debe negarse su concesión por resultar improcedente, dado que ni el artículo 321 del CGP, enlista la providencia recurrida como objeto de recurso de apelación, al igual que tampoco lo hace el artículo 384 y ninguna otra disposición especial del código adjetivo consagra la apelación del auto que dispone no oír al demandado por no cumplir lo dispuesto en el en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso; de ahí que se insiste se rechaza la concesión de la apelación por improcedente.

2.- No obstante lo anterior, el despacho debe señalar que si ha incurrido en un error al proferir el auto mencionado del 28 de junio de 2023; lo anterior, por cuanto el recurso que allí se resuelve con relación al auto previo del 18 de enero de 2023, y haciendo un lado la cuestión referida a que el escrito inicial que contenía aquel recurso, tenía una fecha errónea y dirigido a un juzgado que no corresponde a este despacho, resulta efectivamente extemporáneo en su interposición, pues ese



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

mensaje de datos llegó a la bandeja institucional de este recinto judicial, el día 24 de enero de 2023, pero a las 17:20 horas, es decir, por fuera del horario laboral establecido para este distrito judicial (día y hora hábil; art. 106 CGP), lo cual determina que ese recurso es extemporáneo, porque el mensaje de datos se recibió por fuera de la hora de cierre del despacho, así se hubiere presentado en el día en que se venció el término de ejecutoria del auto recurrido (5:00 PM HORAS; ART. 318 ibídem).

En consecuencia, no debió tramitarse ni decidirse aquel recurso, por lo que esa irregularidad debe subsanarse dejándose sin efecto jurídico esa actuación, y haciendo uso del control oficioso de legalidad que prevé el artículo 132 del CGP, el cual dispone:

“ARTÍCULO 132. CONTROL DE LEGALIDAD. *Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.*

3.- Por otro lado, revisada la actuación, alusiva a la contestación de la demanda presentada por el demandado y sus anexos, se verifica la circunstancia, y que persiste incluso hasta la actualidad, según se revisa el expediente, concerniente aquella a que el demandado no ha acreditado el pago de los conceptos debidos señalados de la demanda, en la que se invoca además la causal de mora para deprecar la restitución del bien dado en arrendamiento, lo que impone al despacho la observancia de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 Ibídem.

Indica Artículo 384 CGP, sobre el trámite del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo siguiente:

“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:
(...)

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*



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

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.
(...)

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”.

Conforme lo señala la referida disposición procesal, para que la parte demandada pueda ser oída en esta clase de procesos, es decir, para que la contestación de la demanda produzca eficacia jurídica en el asunto, debe el demandado acreditar que canceló los cánones de arrendamiento y demás conceptos cobrados en el libelo introductor, sumado a la cancelación de los cánones de arrendamiento que se causen en el curso del proceso, de la manera que señala dicha norma, y con la consecuencia de que si no lo hiciere, dejará de ser oída en el proceso, o lo que es lo mismo se tendrá por no contestada la demanda y se proferirá el fallo que en derecho corresponda.

En ese orden de ideas, cuando la demanda se funda en mora en el pago, el demandado no será oído en el proceso sino acredita haber cancelado los cánones de arrendamiento y demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiere señalado adeudados en aquel libelo introductor, precisándose que constituye una carga ineludible para el accionado cumplirla, motivo por el que con la contestación escrita a la demanda, deberá acompañarse necesariamente con la prueba respectiva de haberlo hecho, o en su caso, con el título de depósito judicial que así lo acredite, para que ésta produzca efectos jurídicos en el proceso o se tenga por contestada la demanda.

En el caso planteado, en la demanda se invoca la mora del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento pactados de la siguiente manera:

“Tercero.- Con fundamento en la anterior relación de pagos, saldos mensuales por cancelar y de conformidad con lo informado por el demandante, el único consenso al que llegaron las partes en cumplimiento de las estipulaciones consagradas por el



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

art. 3º del decreto 579 de 2020, expedido como medida transitoria en el Marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica con ocasión a la pandemia Covid 19, fue condonar el mes de abril de 2020, debiendo el arrendatario cancelar la totalidad de los cánones siguientes sin que se causen penalidades, incrementos o pago de intereses moratorios como lo estableció la norma en cita; no obstante lo anterior, mutuo propio y sin el consentimiento o acuerdo con el arrendador, el señor García Vuoto dejó de cancelar el periodo correspondiente a mayo de 2020 y respecto de los periodos de junio, julio y agosto de 2020 canceló los cánones de arrendamiento como a él bien le pareció, debiéndose saldos pendientes de pago para esas épocas y hasta la fecha.

Por otra parte, no ha cancelado los meses de febrero y septiembre de 2021, adeudando acumuladamente a la presentación de esta demanda un valor de CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS M. CTE. (\$52.398. 927. 00).

Cuarto: El arrendatario no ha querido pagar los cánones pactados y los saldos impagos para los periodos relacionados; tampoco ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble.”.

En consecuencia, como esa cuestión no fue advertida por el despacho al revisar la contestación de la demanda presentada por el accionado, ni se ha verificado en el proceso el pago de los conceptos debidos por parte del demandado, y quien tampoco desconoce la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el actor, que se invoca en la demanda como fuente del reclamo restitutorio de tenencia, debe dejarse sin efecto jurídico alguno el auto de fecha 18 de enero de 2023, mediante el cual se itera se reconoció eficacia jurídica a dicha contestación de demanda (Archivo 50 del expediente digital),

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Rechazar por improcedente la concesión del recurso de apelación, interpuesto por la parte demandada contra el auto de fecha 28 de junio de 2023, por lo considerado anteriormente.



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

SEGUNDO: Dejar sin efecto jurídico el trámite y la decisión del recurso de reposición interpuesto por el demandante, contra el auto del 18/01/2023, por resultar extemporáneo.

TERCERO: DEJAR sin efecto jurídico el auto de fecha 28 de junio de 2023, a través del cual el despacho resuelve la reposición interpuesta contra el auto previo del 18 de enero de 2023, conforme lo considerado anteriormente.

CUARTO: DEJAR sin efecto jurídico alguno el auto previo del 18 de enero de 2023, conforme lo considerado anteriormente.

QUINTO: DISPONER NO OIR al demandado por no acreditar dentro de la actuación el pago de los cánones indicados como debidos en la demanda.

SEXTO: Proceder en providencia separada sobre la continuación del proceso conforme corresponda.

NOTIFIQUESE.

EL JUEZ,

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO

2

Juzgado 1º Civil del Circuito
Secretaría
Cali, 11 DE JULIO DEL 2023

Notificado por anotación en el estado No.116
De esta misma fecha

Guillermo Valdés Fernández
Secretario