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, veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2.023)

El apoderado de la parte actora, interpone en término recurso de reposición contra el auto de fecha 18 de enero de 2023, a través del cual el juzgado, tiene oportunamente contestada la demanda por el accionado.

Argumenta aquella reposición, en que el demandado no acreditó el pago de los conceptos debidos señalados en la demanda, por lo que no puede ser oído en el proceso porque la restitución de la tenencia se basa en la mora del demandado, y por así disponerlo el art. 384-4 del CGP.

La contraparte, descorre el traslado del recurso, manifestando que::

Así las cosas, ha pasado el negocio a Despacho para decidir, a lo que se procede, previas las siguientes:

C O N S I D E R A C I O N E S:

1. Tiene por finalidad el recurso de reposición, someter a un nuevo estudio del Juzgado una providencia, para que se enmienden los errores que se hubiesen podido cometer en la misma. Para el efecto se debe entonces, señalar las fallas en que se incurrió, y convencer con sus argumentaciones jurídicas.

2. El problema jurídico sometido a estudio estriba en determinar, si se incurrió en un error al reconocer eficacia jurídica a la contestación de la demanda presentada por el demandado, cuando aquel no acreditó el pago de los conceptos señalados en la demanda como debidos por el actor, y conforme lo alega aquel en la reposición planteada.

3.- 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 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 en el asunto, debe el demandado además 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 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 proprio 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.oo).

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.".

Por consiguiente, resulta de meridiana claridad que el demandado JAVIER SALVADOR GARCIA VUOTO, al contestar la demanda, debía presentar una prueba efectiva sobre el pago de los cánones de arrendamiento debidos y señalados en la demanda, con el fin de darle eficacia a la contestación de la demanda, carga procesal que en manera alguna la observa, conforme se revisa el contenido del escrito que contiene ese pronunciamiento (Archivo 41 del expediente digital).

4. Como lo anterior, no fue advertido por el despacho al revisar la contestación de la demanda presentada por el accionado, quien tampoco desconoce la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con el actor, fuente del reclamo restitutorio de tenencia, debe revocarse la providencia recurrida de fecha 18 de enero del 2023

y notificado por estados electrónicos N° 07 del 19 de enero del 2023 (Archivo 42 del expediente digital),

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

R E S U E L V E:

1. **REPONER** para **REVOCAR** el auto de fecha 18 de enero del 2023 y notificado por estados electrónicos N° 07 del 19 de enero del 2023 (Archivo 42 del expediente digital) por lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

2 **DISPONER** en providencia separada sobre el impulso procesal correspondiente.

NOTIFIQUESE.

EL JUEZ,

ANDRES JOSE SOSSA RESTREPO

2

Juzgado 1º Civil del Circuito
Secretaría
Cali, 29 DE JUNIO DEL 2023

Notificado por anotación en el estado No. 109
De esta misma fecha

Guillermo Valdés Fernández
Secretario