

Constancia Secretarial: El 24 de noviembre de 2021 ingresa con recurso de reposición.

República de Colombia



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno

Radicación 2021-00589

Procede el Despacho a resolver la reposición formulada por la parte demandada contra el auto del 5 de agosto de 2021, por medio del cual se admitió la demanda de restitución de Inmobiliaria e Inversiones Emanuel EU frente al aquí recurrente

Antecedentes:

Sostuvo el señor Gil Sandoval que desde el 1° de marzo de 2020 inició su contrato de arrendamiento, en calidad de arrendatario, con respecto a la oficina 501 del Edificio Sawa, ubicado en la carrera 8 NO. 16-21, de Bogotá, con el pago de un canon de \$500.000; que por COVID-19 se cerró. Pero llegó a un acuerdo con la arrendadora el 16 de septiembre de 2020, donde cancelaría \$350.000 por canon de arrendamiento y a partir de abril de 2021 hasta su finalización en \$375.000.

El 7 de mayo de 2021 se acercó a las instalaciones de la demandante para cancelar los meses de abril y mayo, pero se negó a recibirlos, porque “no estaba autorizada a recibir pagos de ese inmueble”; por lo que el 7 de mayo siguiente envió oferta previa al pago por consignación; que inició el día 28 siguiente inició el proceso de pago por consignación que le correspondió al Juzgado 57 de

Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad (2021-00509).

Por lo tanto, propuso las excepciones previas de “pleito pendiente y de pago”, donde hay un litigio con partes idénticas y pretensiones iguales sobre un mismo asunto”, puesto que el soporte de esta demanda “es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, no obstante como ya se advirtió en los hechos anteriores es el arrendador quien no quiere recibir el pago y actúa de mala fe, pretendiendo hacer incurrir en mora al arrendatario con el fin de promover el presente proceso de restitución”.

La parte demandante solicitó desestimarla, toda vez que son pretensiones diferentes. Aquí la terminación del contrato de arrendamiento y restitución del inmueble; en el otro “autorización de pago”; y la de pago debe rechazarse de plano por no estar enlistada en el artículo 100 del CGP.

Consideraciones:

La providencia impugnada se refrendará, por lo que pasa a explicarse:

1) El demandado debe alegar los hechos que configuren excepción previa mediante el recurso de reposición, por establecerlo así el artículo 391 del CGP.

2) Ahora bien, el “pleito pendiente exige otro proceso sobre el mismo objeto, que se funde en la misma causa, y que haya identidad de partes”¹, por cuanto esta es preventiva y “se propone evitar la multiplicidad de fallos sobre el mismo asunto” (CSJ. Sentencia del 13 de julio de 1961, G.J. T XCVI. Pág. 309).

¹ PARRA BENÍTEZ, Jorge. Derecho procesal civil. 2ª edición. Bogotá. Temis. 2021. Pág. 197

Y para resolver si existe pleito pendiente entre los dos litigios, el “interprete debe revisar si el fallo en uno de los procesos produciría cosa juzgada en el otro”².

Por lo tanto, para “plantear con éxito la excepción previa de pleito pendiente se requiere que la pretensión que se ventila en uno y en otro proceso sean exactamente la misma, vale decir que exista identidad en los sujetos, en el objeto y en la causa de la pretensión”³.

De esta figura, se cumple con el requisito de la existencia de un proceso en curso, toda vez que el aquí demandado presentó demanda de pago por consignación contra la compañía de Inmobiliaria e Inversiones Emanuel EU, admitida por el Juzgado 57 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá mediante auto del 14 de julio de 2021 (2021-00509), excepcionando la allí accionada “carencia en el objeto de las pretensiones de la demanda”; “incumplimiento del contrato por parte demandante” (pdf. 15recursoreposicion. Págs. 71-76).

Pero no cumple con el de “identidad de los elementos en los dos procesos”, vale decir “las partes, los hechos y las pretensiones del segundo proceso sean los mismos que integran el primero”⁴; puesto que la pretensión principal en este asunto es la de declarar terminado el contrato de arrendamiento por mora y falta de pago en el canon por el arrendatario; mientras la del pago de consignación es diferente, consistente en, esencia, que se autorice el pago por consignación de los cánones de abril y mayo de 2021, cada uno por \$375.000 (ibid. Pág. 23), con el anhelo de proseguir con la vigencia del negocio de tenencia.

Por lo tanto, no hay identidad de pretensiones, lo que descarta que la decisión del proceso de pago por consignación haga tránsito a cosa juzgada en el de restitución.

² PARRA BENÍTEZ, Jorge. Derecho procesal civil. 2ª edición. Bogotá. Temis. 2021. Pág.198

³ ROJAS GÓMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de derecho procesal. tomo 2, Procedimiento civil. 6ª edición. Bogotá. Escuela de Actualización Jurídica (ESAJU). 2017. Pág. 299

⁴ AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo II. Parte general. 9ª edición. Bogotá. Temis. 2015. Pág. 142.

Adicionalmente, en el de consignación se ofrece el pago de los meses de abril y mayo de 2021; mientras la restitución del inmueble arrendado incluye no solo estos meses, sino también el de junio de 2021, por lo que tampoco hay identidad en los hechos, puestos que por lo menos la mora alegada en la restitución de inmueble por el mes de junio no se encuentra incluida en el trámite de pago por consignación.

Finalmente, se niega el pago como excepción previa, por cuanto sobre este mecanismo de defensa rige el principio de legalidad, vale decir no se pueden alegar supuestos fácticos diferentes a los estipulados por el Código General del Proceso en el artículo 100, entre los que no se cuenta el pago, que, por cierto, es una excepción mérito a resolverse en la sentencia.

3. No prospera, por ende, la reposición en estudio.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

PRIMERO: NO REPONER el auto del auto del 5 de agosto de 2021, por lo expuesto.

SEGUNDO: Toda vez que el demandado no ha restituido el inmueble, ni ha desconocido su calidad de arrendatario del bien; se repone parcialmente la orden impartida en el numeral 3° del auto del 28 de octubre de 2021, en el sentido que el extremo demandado que de conformidad con el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., toda vez que la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor del canon de junio de 2021, o en defecto de lo anterior, cuando presente el recibo de pago expedido por el arrendador, correspondiente a este período; asimismo 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.

TERCERO: Negar la compulsión de copias a la Fiscalía General de la Nación y a la Comisión Nacional de Disciplina Judicial para investigar a Iván Darío Daza Ortegón y a la Inmobiliaria Emanuel S.A.S. Lo anterior con fundamento en que si el demandado encuentra en el proceder de estos alguna falta disciplinaria o conducta punible deberá ser el señor Gil Sandoval quien la ponga de presente ante esas entidades, por ordenarlo así los artículos 95 (numeral 7), 250 de la Constitución Política, 66, 67, 69, 71 de la Ley 906 de 2004 y parágrafo del 66 de la Ley 1123 de 2007.

CUARTO: Por secretaría contabilícese el termino que el demandado tiene para contestar demanda, y verifique que, en efecto, dé cumplimiento a lo ordenado en el numeral 2° de esta providencia, so pena de no ser oído (numeral 4° del artículo 384 del C.G.P).

QUINTO: Negar la concesión del recurso de apelación, por ser este un proceso de restitución fincado en la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, que por disposición legal es de única instancia (artículo 384 (numeral 9) del CGP).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 66 del 19 DE
NOVIEMBRE DEL 2021 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario