

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Proceso: **RESTITUCIÓN
(INMUEBLE ARRENDADO)**
Radicado: **110014003016 2022 00835 00**
Demandante: **MONICA LUCIA NAME GUERRA Y OTROS.**
Demandado: **PROYECTOS INMOBILIARIOS PROMOBILY S.A.**

Atendiendo el informe secretarial que antecede¹, procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación² formulado por el apoderado de la parte demandada, en contra del auto adiado 12 de abril de 2023³, mediante el cual se dispuso no oír a la demandada y en consecuencia no se tuvo en cuenta la contestación efectuada por ese extremo procesal.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO.

Expuso el recurrente que se yerra el despacho, al vulnerar sus derechos al debido proceso, defensa, acceso a la administración de justicia y contradicción que le asiste al aplicar el artículo 384 del C.G.P., sin tener en cuenta la inexistencia del contrato de arrendamiento desde el 23 de enero de 2020 y el pago de los cánones que se alcanzaron a adeudar en su debido momento antes de la radicación de la presente demanda en el proceso de reorganización

Citó lo establecido por la Corte Constitucional, en la sentencia en la sentencia T-107 del 2014, al señalar:

“5. Subregla constitucional que exime al demandado de la aplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico”.

(...)

“...no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento”⁴

Manifestó que su representada desde el 23 de enero de 2020, mediante comunicación enviada a los demandantes, reiterada el 24 de febrero y 13 de

¹ Dto pdf 26 exp dig.

² Dto pdf 23 Ibidem.

³ Dto pdf 22 Ib.

⁴ Sentencia T-067 de 2010.

marzo de 2020, decidieron dar por terminado el contrato desde la primera de las datas mencionadas.

Argumentó que los contratos son la expresión de voluntad de las partes contratantes y el representante legal de la accionada manifestó su voluntad de terminar el contrato desde la fecha citada.

Indica que si en algún momento quedaron debiendo cánones, esa situación la trasladaron a los demandantes en el proceso de reorganización, donde hicieron valer el derecho que tenían, el cual se concretó allí.

Reitero que el contrato de arrendamiento término entre las partes desde el 23 de enero de 2020 y los cánones causados hasta su terminación fueron conciliados y tienen orden de pago en el proceso de reliquidación, por lo que solicitó dejar sin valor y efecto el proveído objeto de censura.

TRÁMITE.

Del recurso de reposición y en subsidio de apelación se corrió traslado conforme lo dispuesto en el artículo 110 del C.G.P.⁵

CONSIDERACIONES.

1.- Para resolver el recurso de reposición propuesto por el apoderado de la parte demandada, debe observarse lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., que se refiere a la restitución del inmueble arrendado:

“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.***

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales 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 este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

⁵ Dto pdf 24 exp dig.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

(...)” (Destacado a propósito)

2.- En el presente asunto nos encontramos ante un proceso de restitución de inmueble arrendado donde se solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento y como consecuencia se ordene la restitución del inmueble objeto del contrato, derivado del incumplimiento en los cánones causados.

Conforme a lo anterior, se tiene que el recurso presentado gira en torno a la decisión emitida por este despacho de no oír a la parte demandada, lo cual trajo como consecuencia que no se tuviera por contestada de la demanda.

La parte demandada considera que debe ser oída, pues el 23 de enero, 24 de febrero y 13 de marzo de 2020, envió comunicación dirigida a los demandantes, en las que terminaba el contrato, así mismo indicó que si en algún momento quedaron debiendo los cánones, dicha situación se trasladó al proceso de reorganización donde la parte demandante hizo valer el derecho que tenían.

Así las cosas, la restricción al derecho de defensa que se deriva de la norma citada, no posee un carácter absoluto pues el mismo está supeditado a que se efectúe el pago de los cánones adeudados en cualquier momento durante el proceso, con la consecuencia que si no lo hace no será oída.

De otro lado, es preciso mencionar que este despacho no desconoce la sentencia citada por la parte demandada, por el contrario, es con base en ella y los documentos adosados con la contestación que el juzgado emite la decisión. Pues como bien lo refiere la sentencia T- 482/2020, la parte demandada debe cumplir con la carga de “...aportar elementos de convicción que generen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento (...) pues con ella se **adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico**”, y en el presente asunto, los documentos arrimados solo se refieren a la manifestación unilateral de la parte demandada de terminar el contrato, y un proyecto de calificación y graduación de créditos, al punto que no se observa nada sobre el proceso de reorganización como lo alega en el escrito de reposición que puedan llevar a la convicción que el contrato fue terminado por efecto de dicho trámite, las partes o por orden judicial.

Así las cosas, la decisión objeto de censura se mantendrá incólume, pues la misma se encuentra ajustada al marco normativo que la regula y a la realidad procesal.

Frente al recurso de apelación se rechazará toda vez que la causal de restitución fue la mora en el pago de los cánones, escenario en el cual el proceso se debe tramitar como un proceso de única instancia (num 9º art 384 C.G.P.).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Bogotá D.C.,
RESUELVE:

PRIMERO: MANTENER el auto del 12 de abril de 2023.

SEGUNDO: RECHAZAR el recurso de apelación presentado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

DAVID SANABRIA RODRÍGUEZ
JUEZ

Firmado Por:
David Sanabria Rodriguez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 016
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **2b516d5a113ba3ccbc13b272ebc40c5653f377b2d7f33a4dd383aa09adc8938b**
Documento generado en 28/06/2023 12:58:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>