



JUZGADO OCHENTA Y SEIS (86) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
Transformado transitoriamente en
JUZGADO 68 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., once (11) de mayo de dos mil veintidós (2022)

**REF: VERBAL (Restitución de inmueble arrendado) instaurado por
CARLOS EDGAR CAMARGO FONSECA, en contra de HECTOR
ALIRIO SOSA FORERO y KAREN PAOLA GONZALEZ BERMUDEZ.
N°1100140030862021-00996-00**

Se procede a resolver el recurso de reposición, en subsidio de apelación, formulado por la parte actora, a través de apoderado judicial, en contra del auto de fecha 31 de marzo de 2022, mediante el cual el Juzgado resolvió correr traslado de la contestación de la demanda y decidió escuchar a la parte demandada.

LA CENSURA

Como fundamento del recurso, adujo, que los demandados contestaron la demanda por fuera del término, de forma extemporánea, dado que el auto admisorio fue proferido el 28 de febrero de 2022, en el que se le concedió a la parte demandada un término de diez días a partir del 2 de marzo de los corrientes, periodo en el cual la pasiva no contestó la demanda, no propuso excepciones y no aportó las consignaciones de los cánones adeudados y los causados en el proceso, por lo que no podía ser oída.

Agregó que a la fecha de radicación del recurso la parte demandada no ha dado estricto cumplimiento a las obligaciones contractuales, ya que no ha cumplido con el pago oportuno de la renta, de acuerdo a lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento; que la pasiva presentó unos depósitos judiciales a órdenes del Juzgado, los cuales fueron consignados arbitraria y desordenadamente, pues lo imperativo era hacer esa consignación en la cuenta de ahorros pactada, por lo que reitera no debe ser oída, además porque también debe consignar los cánones que se causen durante el proceso en

ambas instancias, situación que no ha ocurrido, dado que no allegó los títulos judiciales que reflejen el pago de los cánones de junio de 2021 a abril de 2022; que las consignaciones presentadas no se realizaron a nombre de este Despacho, ni para este proceso, por lo que no se acreditó que sean válidas como soporte para que pueda ser escuchada en este trámite; que era obligación del extremo demandado enviar los títulos judiciales por correo certificado al arrendador para su pago, lo que causa daños económicos y morales, actuación que lleva como sanción a no ser oídos, por lo que solicita la entrega de inmediato de dichas consignaciones.

Alegó, que el Juzgado yerra al afirmar equivocadamente que la parte demandada dio cumplimiento hasta la contestación de la demanda, ya que junto con ésta fueron aportados los comprobantes de “*DEPOSITOS DE ARRENDAMIENTOS*”, que dan cuenta de los pagos de los cánones de arrendamiento de octubre de 2021 hasta febrero de 2022, los cuales son los que reclama la parte actora, cuando lo que realmente se exige es el pago del saldo del mes de junio, los cánones de julio, agosto, septiembre de 2021 y los causados en el curso del proceso hasta el 6 de abril de 2022, o al menos hasta el mes de marzo de este año, fecha en que venció el término para contestar la demanda, y no desde octubre de 2021 como erróneamente se señaló, además no se dio aviso de la consignación efectuada al arrendador, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado, junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación, exigencia que no aparece realizada; que no es cierto que la vigencia del contrato de arrendamiento se encuentra en discusión, por cuanto el mismo fue renovado automáticamente, tal como fue pactado, y no hay prueba que indique lo contrario, y no se puede prejuzgar, toda vez que la presunta no renovación se decidirá en la sentencia, por lo que mientras eso suceda se deben consignar los cánones de arrendamiento que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oída la parte demandada, hasta que no se acredite ese hecho. Solicitó revocar el auto atacado, y en su lugar ordenar no oír a la parte pasiva y dictar sentencia, en su defecto, conceder el recurso de alzada.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición es el mecanismo a través del cual se pretende que el funcionario judicial revise la decisión con el fin de corregir los yerros en que de manera involuntaria incurrió, para que la revoque o reforme.

De la censura, se observa que en principio está orientada a señalar que la contestación de la demanda se hizo de forma extemporánea, lo que no es acertado, pues de la revisión de las actuaciones, observa el Despacho que la parte demandada se notificó a través de apoderado judicial, según acta de notificación de fecha 8 de febrero de 2022 (núm. 025), mientras que la contestación del libelo fue radicada en el Juzgado el 11 del mismo mes y año, tal como se observa en los numerales 032 y 033 del expediente, es así, que por auto del 28 de febrero del año que avanza se tuvo notificado al extremo pasivo por conducta concluyente, se indicó que la réplica de la demanda y las excepciones de mérito se agregaban al plenario, y claramente se señaló, que se les daría trámite en su momento procesal oportuno, por lo que no se observa la extemporaneidad alegada, más cuando, ese proceder fue reconocido por la parte actora al descorrer la contestación de la demanda (núm. 056).

Respecto de la contabilización de los términos allí ordenados, es un requisito legal que se debe cumplir, por lo tanto, la contestación de la demanda no se hizo de forma extemporánea, como mal lo adecue el recurrente, pues fue presentada, inclusive, antes que empezaran a correr los términos legales, la cual fue incorporada al expediente, puesta en conocimiento de la contraparte y se ordenó darle trámite en el momento procesal oportuno, decisión que no fue objetada, encontrándose en firme y ejecutoriada.

Ahora bien, como el recurso de reposición también esta soportado en que no se debe oír a los demandados, por cuanto no fueron allegados al proceso los títulos judiciales a nombre del Juzgado y para el proceso, además porque se está debiendo el saldo del mes de junio de 2021, los cánones de julio, agosto, septiembre y los que se causen en el transcurso del proceso hasta el 6 de abril de 2022, se procede a su estudio.

Sobre el particular, señala el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso 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, 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 periodos, **o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, 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” (se resaltó).

Y al hacer una nueva revisión de las actuaciones procesales, encuentra el despacho que la causal por la que se impetró la presente demanda, fue porque los demandados incurrieron en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los **meses de junio y julio de 2021**, sin embargo, se denota que el abono aducido para el mes de julio se hizo por la suma de \$1.500.000, valor que corresponde al canon de arrendamiento mensual pactado, por lo que mal podría decirse que a la presentación de la demanda dicha renta continúe sin pagar y si bien se alega fue realizado por fuera del término establecido en el contrato de arrendamiento, lo cierto es que corresponde en la sentencia resolver sobre el retraso en su pago e incumplimiento de la fecha pactada.

Respecto del canon del mes de junio de 2021, se observa que se hizo un abono por la suma de \$1.116.400, quedando un saldo pendiente por valor de \$383.400, del cual se alega se encuentra en mora su pago, hecho que se encuentra en entre dicho por los extremos procesales, tal como se puede observar en la contestación de la demanda y el escrito presentado por la parte actora al descorrer la misma, sin embargo, aun cuando el demandado considere que no adeuda ese saldo, debe dar aplicación a la norma aludida para ser escuchado, porque de lo contrario, no podría entrar el despacho a escuchar su réplica sobre si adeuda o no ese saldo, más cuando dicha norma expresamente señala que “los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos (...)”, lo que significa que aun cuando considere que no los adeuda, debe dar aplicación a la carga para ser oído en este litigio.

Ahora bien, al descorrer la contestación de la demanda, la parte actora al referirse al hecho tercero, manifestó que “Pero lo más grave Señora Jueza, es

que los incumplidos arrendatarios NO LE PAGAN A MI REPRESENTADO LOS ARRENDAMIENTOS DESDE EL DIA PRIMERO DE OCTUBRE del año 2.021 ...” y más abajo, reitera dicha manifestación al señalar que “CUANDO EN VERDAD DEJARON DE PAGARLE A MI CLIENTE LAS RENTAS DESDE EL PRIMERO DE OCTUBRE DE 2.021 Y RENTAS SUBSIGUIENTES HASTA LA FECHA”, y en la solicitud de no escuchar a los demandados que obra en el numeral 060 del expediente, como razón para ello, solo manifestó que la parte demandada no ha consignado oportunamente a órdenes del Juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y reconoció que la parte pasiva aparentemente ha consignado en forma parcial y a destiempo algunas sumas de dinero, en sitios o lugares no convenidos ni autorizados.

Cabe agregar, que respecto de los cánones de los meses de agosto y septiembre de 2021 (antes de radicarse la demanda), no se exige la acreditación de dichos pagos para ser oído el demandado, como quiera que esos meses solo fueron mencionados en la interposición del recurso de reposición, y **no en la demanda**, ni al descorrer la contestación de la misma, por lo que, respecto de ellos, no se exigió la acreditación de su pago, por no haber sido indicados como adeudados, como lo señala el inciso 1o del artículo 384 del CGP.

Respecto de los rentas que se causen con posterioridad, lo cual según las partes se trata de los meses de octubre de 2021 y subsiguientes, existe prueba que los demandados constituyeron depósitos de arrendamientos en el Banco Agrario de Colombia a favor de Carlos Edgar Camargo Fonseca, los cuales fueron efectuados el 29 de octubre, 19 de noviembre, 22 de diciembre de 2021, 21 de enero y 3 de febrero de 2022, cada uno por valor de \$1.500.000, lo que acredita que la parte demandada consignó los cánones de arrendamiento que se causaron hasta el mes de febrero de 2022, en cumplimiento a la norma transcrita.

En el mismo sentido, alega la parte actora, que también se deben consignar los cánones de los meses de marzo y abril de los corrientes, a lo que se le indica que ese hecho fue debidamente resuelto en el auto atacado, pues al encontrarse en discusión la vigencia del contrato no es procedente ordenar su pago, ya que por convención entre las partes el contrato de arrendamiento tenía vigencia hasta el 28 de febrero de 2022, por lo que en aplicación de lo

expuesto por la Corte Constitucional mediante sentencias T-067 de 2010 y T-118 de 2012 que expuso que *“la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez (...) es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento...”*, por lo que no es procedente limitar la defensa del extremo demandado por el motivo señalado, pues la controversia está fundada en que remitió comunicación al correo electrónico del arrendador con tres meses de anticipación dándole a conocer sobre su intención de no prorrogar el contrato, mientras que la parte actora ataca esa posición manifestando que no existe prueba de ello, por lo que a partir de marzo de 2022 se está desconociendo tanto la vigencia del contrato de arrendamiento como las calidades de arrendador y arrendatario, lo que impide, por disposición Constitucional, exigir acreditación de pagos de cánones por el período que se desconoce la existencia del vínculo contractual, quedando esa discusión reservada para decidir en la sentencia.

Precisando que las reglas establecidas en el artículo 10° de la Ley 820 de 2003, invocado, solo aplican cuando el arrendador se rehúsa a recibir el pago de los cánones de arrendamiento, lo que no se observa en el presente asunto.

Referente a la solicitud de entrega y pago de los depósitos de arrendamiento que obran en el plenario, se indica que en auto aparte se resolverá sobre los mismos.

En este orden de ideas, se repondrá el auto atacado, y se dispondrá que previo a darle trámite a la contestación de la demanda y las excepciones de mérito, se requiere a la parte pasiva para que acredite el pago **del saldo** del canon de arrendamiento del mes de **junio de 2021**, dentro de los 10 días siguientes a la notificación por estado de esta decisión, a la cuenta N° 110012041086 de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia de esta ciudad, para este proceso y a órdenes del Juzgado 86 Civil Municipal de Bogotá, so pena de no ser escuchado, sin que se conceda el recurso subsidiario de apelación, en primer lugar, por la decisión tomada, segundo, porque la causal invocada para la restitución es la mora en el pago del canon de arrendamiento, lo que hace que el presente asunto sea de única instancia (núm. 9° art. 384 C.G.P.), y tercero, porque las pretensiones son de mínima cuantía.

DECISIÓN

Atendiendo lo anteriormente expuesto, el Juzgado Ochenta y Seis (86) Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá,

RESUELVE

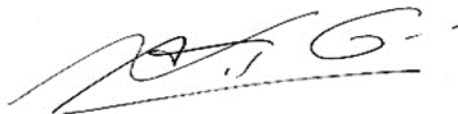
PRIMERO: Reponer el auto de fecha 31 de marzo de 2022, en atención a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Se ordena a la parte demandada acreditar el pago o la consignación del saldo del mes de junio de 2021 aludido en la demanda, para lo cual se le concede el término de diez (10) días contados a partir del día siguiente a la notificación por estado de este proveído, a la cuenta N° 110012041086 de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia de esta ciudad, para este proceso y a órdenes del Juzgado 86 Civil Municipal de Bogotá, so pena de no ser escuchado en el presente asunto, por ende, no darle trámite a la réplica de la demanda.

TERCERO: Por secretaría, cumplido el plazo otorgado, ingrese el expediente al despacho para resolver lo que en derecho corresponda.

CUARTO: No se concede el recurso de alzada, por lo expuesto en precedencia.

NOTIFÍQUESE, (2)



NATALIA ANDREA GUARÍN ACEVEDO

JUEZ

Juzgado 86 Civil Municipal de Bogotá D.C. transformado transitoriamente en Juzgado 68 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.
El auto anterior se notificó por estado: No. <u>035</u> de hoy <u>12 DE MAYO DE 2022</u>
La Secretaria
NANCY MILENA RUSINQUE TRUJILLO 

AB

1100140030862021-00996-00

Firmado Por:

Natalia Andrea Guarín Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 086
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: **25326cb4c6a8e1e9a75420f274e0ed9ab7e64342c08e720b35131548df6aa51e**

Documento generado en 10/05/2022 02:45:12 PM

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