



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., cuatro (4) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Ref: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO ¹ de SANDRA MILENA PINILLA GAMBOA contra CAMILO ANDRÉS LUNA RADA y otro. Exp. 11001-41-89-039-2020-00911-00².

Resuelve el Despacho el recurso de reposición en subsidio apelación, interpuesto oportunamente por la apoderada del extremo demandado contra el auto calendarado 11 de febrero de 2021, mediante el cual se requirió a la parte demanda a fin de que acreditara el pago de los cánones en mora, adeudados y los que se causen, a fin de ser oído en la actuación.

FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta la quejosa tras citar apartes de la carta Magna y jurisprudencia que considera relevante, en síntesis, que: *“...Para el caso que nos compete dentro del proceso referenciado se hace la claridad y se trae lo expresado en el Código Civil en su artículo 1602 donde dispone, que “todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales”. Es decir, que el postulado de la normatividad de los actos jurídicos se traduce esencialmente en que cuando el contrato está legalmente ajustado a la voluntad de los contratantes y no contraría ninguna prescripción legal en contrario, se convierte esta voluntad en ley para las partes, quienes por consiguiente quedan obligadas a cumplir las prestaciones acordadas en él, por lo que no pueden las partes sustraerse de manera arbitraria a las obligaciones que ellas mismas han pactado en el clausulado convenido por tratarse de un pacto voluntario sagrado.”*

Y, advierte que: *“...Por lo que no se puede desestimar lo plasmado en el contrato de arrendamiento que ha servido como prueba en el presente proceso. Es así como se presentó en las excepciones previas el argumento de dar aplicación a la llamada “de compromiso o cláusula compromisoria” en la que se pretendía que el Despacho decidiera como lo ordena la ley, negar la continuación del proceso por incumplimiento de esta. (...) ...Por las anteriores razones, solicitamos respetuosamente a su honorable Despacho revocar la providencia del 11 de febrero de 2021 y proceder a analizar el escrito de excepciones previas por cuanto afecta directamente el análisis de fondo del contrato de arrendamiento asignado a su Despacho.”*

CONSIDERACIONES:

Mediante el proveído reprochado, se dispuso, entre otros: *“...con fundamento en los incisos 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, se requiere a la demandada para que, en el término de ejecutoria de esta providencia, acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y causados durante el proceso, so pena de no ser oído*

¹ Los memoriales para la actuación de la referencia deberán ser allegados únicamente al correo electrónico j39pccmbta@cendoj.ramajudicial.gov.co, en formato PDF identificando el número de proceso al que vaya dirigido.

² Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

en la actuación.”, por lo que de entrada se advierte que no es procedente revocar el proveído en mención, como pasa a verse.

Dispone el inciso 2º numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P., lo siguiente: *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la reta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que éste obligado el demandado en virtud del contrato, **éste 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 últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.”*

En este orden, como quiera que la causal invocada para iniciar el proceso de restitución es la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril a octubre de 2020, para ser escuchada la parte demandada dentro del proceso debió acreditar su pago, conforme el precepto anterior.

Ahora, señala el inciso 3º de la norma en cita que: *“...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 de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”*

Por lo tanto, no es suficiente cancelar los cánones de arrendamiento invocados como causal para demandar, sino que se debe continuar cancelado las mensualidades que se causen en el curso del proceso. Así, al momento de contestar la demandada el extremo demandado debió encontrarse al día en los pagos de los cánones.

Entonces, al momento de entrar a realizar un pronunciamiento frente a la contestación de la demanda y las excepciones previas, corresponde al Despacho verificar los requisitos referenciados. Por lo tanto, entendiendo que las excepciones previas y de fondo se presentaron oportunamente el 2 de febrero de 2021 y, para la fecha debía acreditar el pago del canon hasta el mes de enero de 2021, no obstante, al 11 de febrero de 2021, momento en el que se expide el auto motivo de censura (fl. 16 C.1), no se encontraban cancelados los cánones causados a la fecha, esto es, de abril de 2020 a enero de 2021, habida cuenta que no se allegó al respecto prueba alguna, razón suficiente para que en su momento se requiriera dicha carga, so pena de no oír a la parte demandada. Es de anotar que la única forma vía jurisprudencial para eximir el despacho a la parte convocada de dicha carga procesal es cuando está en discusión el contrato de arrendamiento, lo que aquí no ocurrió.

En consecuencia, no hay lugar a reponer el auto atacado como quiera que la parte demandada no cumple los requisitos para ser escuchada dentro del proceso, teniendo en cuenta que la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble arrendado es la falta de pago.

Por último, cabe resaltar que las famosas cláusulas compromisorias, no son obstáculo para dar curso a la acción de la referencia, por razón que vía jurisprudencial se ha hecho carrera la figura jurídica de la renuncia tácita y, debe ser al interior de la contención que debe alegarse para poder abordarse su estudio, de allí que ello no es motivo suficiente para que la parte demandada no cancele oportunamente el canon de arrendamiento correspondiente y allegue la prueba respectiva para que de tal manera pueda ser escuchado en el proceso.

Exp. 11001-41-89-039-2020-00911-00

De acuerdo a las sucintas razones, se **CONFIRMA** el auto objeto de censura y, se niega la alzada por tratarse de un proceso de mínima cuantía y, por ende, de única instancia; además, por tratarse de mora en el pago de los cánones de arrendamiento su trámite es de única instancia –núm. 9º art. 384 del C. G. del P.-.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 39 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia fechada 11 de febrero de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: se **NIEGA** la alzada por tratarse de un proceso de mínima cuantía y, por ende, de única instancia; además, por tratarse de mora en el pago de los cánones de arrendamiento su trámite es de única instancia –núm. 9º art. 384 del C. G. del P.-.

En firme, ingrese para lo pertinente.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS
-Juez-

<u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</u> La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 24 <u>hoy 5 de marzo de 2021.</u> La secretaria, MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ Firmado Por: CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CARDENAS JUEZ MUNICIPAL JUZGADO 39 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ 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: 6541f87a8c9e8f37f153131b7cb6cbbccdb6a895514030f44a88c2ecddd4ca69 Documento generado en 02/03/2021 12:32:35 PM Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica
