

INFORME DE SECRETARÍA. A despacho de la señora Juez el presente asunto para que se sirva proveer.

Santiago de Cali, 21 de septiembre de 2022

La Secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO**

REFERENCIA: VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO ARIAS VARGAS
DEMANDADO: ALIRIO MARULANDA DURANGO
MARTHA CECILIA OSORIO PÉREZ
RADICACIÓN: 760014003007202100646-0

Santiago de Cali, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

El apoderado de la parte demandante en el presente asunto, allega recurso de reposición contra el auto de fecha 09 de agosto de 2022.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Sustenta el recurrente que el Despacho fue claro al momento de la admisión de la demanda emitido el 23 de septiembre del 2021, que la parte demandada tiene a cargo la acreditación del pago de los cánones de arrendamiento, por lo que resuelto en los numerales 1 y 3 del auto del 09 de agosto del 2022 es enfático en que los demandados a través de la contestación allegada no acreditaron el pago de los cánones de arrendamiento, por lo que no podría tener en cuenta la contestación y las demás solicitudes que vendrían radicadas con ella.

Argumenta por otra parte que el apoderado del demandado intenta desconocer la calidad de arrendatario con la que cuenta la parte actora, que dentro del expediente obra la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes aquí enfrentadas, la calidad de propietario con la que cuenta el demandante según lo reflejado en el certificado de tradición aportado como anexo en la demanda, corroborado lo anterior manifiesta que el demandado así lo reconoció en el escrito de contestación dando por ciertos los hechos 1 al 4 en el escrito de demanda, por lo que solicita reponer el auto objeto de recurso y no tener en cuenta los escritos allegados por el demandado.

Por otra parte, menciona que el demandado cuenta con la obligación de remitir los memoriales o actuaciones que envíe la parte contraria los cuales deben ser copiadas a la contraparte con copia al Despacho, argumentando que no ha recibido en ningún momento lo concerniente a lo ordenado en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., por lo que argumenta que debe hacerse acreedor de la multa ordenada en dicho numeral.

Menciona que el auto admisorio del 23 de septiembre del 2021 fue claro al determinar que el demandado no sería oído dentro del proceso, pues relaciona que debía acreditar el pago de los cánones adeudados y que su escrito no podría ser tenido en cuenta debido a dicha falencia.

CONTRADICCIÓN

El apoderado de la parte demandada dentro del término de traslado del recurso interpuesto por la parte demandante, argumenta que solicita se declare improcedente el recurso interpuesto debido que carece de fundamento legal debido que invoca entre otras causas la de omisión sobre la restricción procesal, pues manifiesta que el objetivo central del presente asunto es que se declare la restitución del bien inmueble lo cual argumenta ya se cumplió conforme acta aportada con la contestación de la demanda, por otra parte manifiesta que el demandante pretende por medio de

recurso de reposición, alegar causas que ya fueron debatidas pues no le corresponde desvirtuar la existencia del contrato de arrendamiento, que ello se debería alegar dentro del curso del proceso, que cuando se le corrió traslado de la nulidad presentada por el apoderado del demandado guardó silencio y en igual medida cuando el Despacho puso en conocimiento del acta de entrega para que confirmara la existencia de la misma, la parte actora guardó silencio que no le corresponde a el como parte demandada desconocer o aceptar la calidad de arrendatario del demandante pues argumenta que son las pruebas las encargadas de ello, por otra parte, que con respecto al incumplimiento de los deberes procesales de la parte que no todo es escrito pues para ello existe un momento procesal y se le corre traslado para su defensa técnica, concluye solicitando se despache desfavorablemente lo recurrido por el demandante y terminarse el proceso por haberse superado el objeto del presente asunto el cual es la restitución del inmueble solicitando se levanten las medidas cautelares decretadas y condenar en costas a la parte vencida.

CONSIDERACIONES

En atención al recurso allegado y conforme a lo mencionado por la parte demandada en término, procede el Despacho a decidir.

Los medios de impugnación han sido tradicionalmente entendidos como aquellos mecanismos procesales regulados a través de los cuales, las partes en un proceso pueden pedir la revisión de las providencias judiciales dictadas por el juez que conoce el asunto puesto por ellas a su consideración, al considerar que dicho funcionario ha incurrido en error, pretendiendo que el mismo funcionario que profirió la providencia, vuelva sobre ella para que analice su legalidad y en caso tal, la revoque modifique o adicione cuando quiera que hayan incurrido en errores in procedendo o in iudicando.

El proceso de restitución de inmueble arrendado, desarrollado en el artículo 384 del Código General del Proceso, brinda al arrendador la facultad de recuperar, mediante tal procedimiento, la tenencia de su inmueble. Por lo tanto, ab initio, es quien tiene la carga de aportar la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, para motivar la demanda.

El precitado artículo, impone al demandado cumplir con la carga de acreditación del pago de los cánones de arrendamiento, para ser merecedor de la oportunidad de controvertir las pretensiones y demás fundamentos esbozados en la demanda.

Como se señaló en líneas precedentes la restitución de inmueble arrendado sus requisitos y etapas se encuentra regulado en el artículo 384 del C.G.P. *"Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. (...) 4. 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 (...)*

De la norma en cita se tiene que existe una obligación para el demandado cual es que acredite el pago de los cánones de arrendamiento para poder ser escuchado en el proceso, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda, teniéndose en cuenta que no se ha desconocido la existencia del contrato, y ante tal evento no puede aplicarse la subregla constitucional para que el demandado sea exonerado de la carga probatoria de pago que le corresponde, toda vez que no hay duda del pacto de tal naturaleza celebrado entre las partes.

Así mismo, revisado el presente asunto el despacho admite la demanda interpuesta mediante auto del 23 de septiembre del 2021, cabe destacar que en su literal cuarto, advierte al demandado que en caso tal de contestar la demanda, no será oído hasta tanto aporte la constancia de pago de los

últimos tres cánones de arrendamiento pues el objeto del proceso, es la restitución debido a la mora en el pago. Posteriormente, en el curso del proceso el 20 de enero del 2022, los demandados se notifican personalmente y debido a que no existió contestación se procede a emitir sentencia, sin embargo, el apoderado de la parte demandada allegó incidente de nulidad por indebida notificación, por lo que se nulita todas las actuaciones y se le corre traslado a la parte demandada para que contestara la demanda.

Dentro de la contestación de la demanda por parte de la parte pasiva, como prueba allega un acta de restitución de inmueble arrendado contenida en el documento 51 del expediente digital, suscrita por las partes aquí enfrentadas, por lo que el Despacho mediante auto del 09 de agosto del 2022 previo a dar trámite a los escritos presentados por el apoderado de la parte demandada, se le puso en conocimiento la referida acta suscrita por las partes a la parte demandante para que se pronunciara sobre el contenido de la misma y se glosaron al expediente la respuesta ya relacionada, lo que nos trae al presente recurso interpuesto por el demandante conforme a los términos que se desarrollaran a continuación.

En el recurso interpuesto, el demandante alega que los demandados no podían ser escuchados dentro del presente trámite, pues lo que aquí se estaba alegando por la restitución del inmueble, es la demora en el pago de los cánones de arrendamiento, el Juzgado encuentra que la síntesis de su petición se encuentra inmersa en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., pues dentro del inciso segundo especifica claramente 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...”* (Negrilla por el Despacho). Por ello, no podría dársele el trámite correspondiente en aras de que contestara la demanda pues su único anexo allegado fue el acta suscrita que no fue discutida por el demandante en su impugnación contra el auto que aquí se desarrolla, por ello, el Juzgado no encuentra satisfecho el trámite de la contestación de la demanda por parte de los demandados debido que no allego lo requerido mediante literal cuarto del auto del 23 de septiembre del 2021, por lo que la contestación allegada no será tenida en cuenta.

Por otra parte, en atención a la petición de dar aplicación de los deberes con los que cuenta el demandado, en dar traslado cuando se envíe al correo del Juzgado de la contestación u otros memoriales según lo dispuesto por el artículo 78 en su numeral 14, a consideración del Despacho no encuentra necesario imponer la multa debido que no se ha afectado el curso del proceso sin el cumplimiento de dicho requisito, encuentra necesario por ello negar dicha solicitud pues el demandado como ya se dijo anteriormente, no obtiene la facultad de contestar la demanda y que se tuviera en cuenta dichos pronunciamientos debido que no se probó la cancelación de los cánones de arrendamientos alegados como no pagados por la parte activa dentro de su escrito de demanda. Por lo tanto, al no tener por contestada la demanda el Juzgado procederá a dictar sentencia como lo dispone el artículo 278 y s.s. del C.G.P. Por lo que el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER para revocar el auto del 09 de agosto del 2022, por lo anteriormente expuesto.

SEGUNDO: TENER como pruebas las aportadas en el trámite del asunto por la parte demandante.

TERCERO: EJECUTORIADA esta providencia, emítase sentencia anticipada conforme lo dispone el Art. 278 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

**MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA
JUEZ**

ESTADO 22 DE SEPTIEMBRE DEL 2022

**Firmado Por:
Monica Maria Mejia Zapata
Juez
Juzgado Municipal
Civil 007
Cali - Valle Del Cauca**

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: **82f604a9cc3003862cc4ec6729ced032e3092f970ef2131aa8c41d496c6d2a7a**

Documento generado en 21/09/2022 07:36:30 AM

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