



**JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD. Barranquilla, primero,  
(1º) de julio de dos mil veinte (2020).-**

**JUEZA : DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL**

**RAD. No. 0800140530072019-00219-00**

RADICADO : 2019-00219  
PROCESO , : VERBAL (restitución Inmueble Arrendado) (Mínima)  
DEMANDANTE: MARÍA HERNÁNDEZ HERRERA  
DEMANDADO : KELLY JOHANA RODRÍGUEZ DE LA VEGA Y/O

### **1. ASUNTO**

Agotado el trámite de rigor procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra el auto que admitió la demanda de fecha 8 de mayo de 2019, por considerare que la demanda no es clara y no cumple con los requisitos exigidos por la ley en la parte aclaratoria.

### **2.- HECHOS**

Señala la parte demandada que la demanda no cumple con los requisitos exigidos por la ley pues no es clara y confunde al momento de ejercer el derecho a la defensa por cuanto en el hecho tercero de la demanda se habla de unos tiempos de deuda pero no precisa el valor real de lo adeudado. Que el apoderado judicial de la parte demandante tuvo la oportunidad procesal de corregir los errores cometidos en la primera presentación, y denota apresurada elaboración de la demanda, para subsanar toda duda o error cometido y no lo realizo, por lo que no cumple con el requisito de claridad y precisión porque se evidencia una ineptitud por falta de los requisitos formales y que de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 392 del Código General del Proceso, ante este proceso es inadmisibile la reforma de la demanda. Que si es cierto que el arriendo se perfecciona mediante contrato de arrendamiento de local comercial fechado el día 13 de diciembre de 2013 y se legalizo entre los días 17 y 18 de diciembre de 2013 con su firma y la de los deudores solidarios pero no con la del demandante.

Al descorrer el traslado la parte demandante señala que la demanda fue subsana conforme las recomendaciones provistas por el Despacho en auto del 22 de abril de 2019, reuniendo todos los requisitos exigidos en el artículo 384 del CGP. Que como la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta y de cuotas de administración, en la que está obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado el valor total de lo adeudado. Que en las pruebas anexas en el recurso de reposición no presenta recibo de los tres últimos periodos expedidos por el arrendador. Que las copias que aporta de pago no reúnen los requisitos exigidos por la norma, por lo que solicita se rechace de plano el recurso.

Radicación : No. 2019 -219  
Proceso : Verbal de Restitución de Inmueble  
Demandante : MARIA BERNARDA HERNANDEZ  
Demandada : Kelly Johana Rodríguez De La Vega

### CONSIDERACIONES

Sea lo primero establecer si la parte demandada puede o no puede ser oído en el proceso teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 384, inciso segundo del CGP el cual dispone:

*“ Si la demanda se 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, 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 (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.*

*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 e proceso ejecutivo”.*

Pues bien, en el escrito de subsanación de la demanda el actor señala que el canon actual de la renta es de \$ 777.000, los cuales debían ser cubiertos dentro de los primeros cinco días calendarios de su respectivo periodo. Que los arrendatarios han incurrido en mora del pago del canon desde el mes de diciembre de 2017, los periodos del año 2018 y los que estaban corriendo del año 2019. Que igualmente se dejó de pagar la administración del Centro Comercial Parque Central desde febrero de 2017.

La parte demandada no cumple con la exigencia del artículo 384 del CGP para ser oída, pues no allega prueba de haber consignado los cánones que de acuerdo al contrato y según la demanda se dicen adeudar, así como tampoco se acompaña prueba de los pagos de los cánones causados en el desarrollo del proceso.

Se aprecia en el expediente la siguiente documentación para establecer los pagos:

- Impresión de conversación por whatsapp, que nada prueba sobre el pago de los cánones que se dicen adeudados. Se incluye una impresión de registro de operación por cajero automático del 25 de mayo de 2019 donde se hace una consignación por valor de \$ 777.000, y se dice en la conversación que corresponde a transferencia del 5 de enero al 5 de febrero de 2019.
- Un recibo de registro de operación el cual es totalmente ilegible sin poder determinarse a que canon corresponde.
- Copia de transacción por valor de \$777.000 realizada el 4 de mayo de 2019, señalándose en escrito a mano que corresponde al mes que va del 5 de diciembre al 5 de enero de 2019.
- Copia de registro de operación por cajero automático del 27 de marzo de 2019, donde se hace una consignación por valor de \$554.000, señalándose en escrito a mano que corresponde a excedente del periodo 5 de noviembre a 5 de diciembre de 2018-

Radicación : No. 2019 -219  
Proceso : Verbal de Restitución de Inmueble  
Demandante : MARIA BERNARDA HERNANDEZ  
Demandada : Kelly Johana Rodríguez De La Vega

- Copia de registro de operación por cajero automático del 7 de febrero de 2019 , donde se hace una consignación por valor de \$777.000, señalándose en escrito a mano que corresponde al periodo del 5 de setiembre al 5 de octubre.
- Copia de registro de operación del 28 de febrero de 2019 , donde se hace una consignación por valor de \$800.000, señalándose en escrito a mano que corresponde abono \$1.000.000, \$777.000 al periodo del 5 de octubre al 5 de noviembre y \$223.000 abono 5 de noviembre al 5 de diciembre , (pendiente \$554.000).
- Copia de registro de operación de marzo de 2019 , donde se hace una consignación por valor de \$200.000.

No se desprende de la documentación obrante en el expediente que se hubiese realizado o acreditado el pago de lo que se dice adeudado de manera completa, y tampoco los cánones y cuotas de administración pendientes al día al momento de la contestación de la demanda e interposición de recurso de reposición, y de lo que se ha seguido causando en el curso del proceso, hecho por el cual debe darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 del CGP y no escuchar a la parte demandada, por lo tanto no se podrá decidir la reposición impetrada, ni dar trámite al escrito de contestación de la demanda. Tampoco se ha acreditado acuerdo de pago alguno entre las partes del contrato de arrendamiento. En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

#### RESUELVE

1. DISPONER, que la parte demandada no puede ser oída en el proceso, conforme lo expuesto en la parte motiva.
2. Ejecutoriado este auto ingrese el proceso al Despacho para proseguir con la etapa procesal pertinente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

  
DILMA ESTELA CHEDRAUI RANGEL

JUEZ

