



**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD**  
Medellín, seis de julio de dos mil veinte

Radicado	05001 40 03 018 <b>2018-00891</b> 00
Asunto	No repone auto

### **1. ANTECEDENTES**

Mediante auto del tres de marzo de 2020 se dio traslado a la parte demandante de las excepciones propuestas por el demandado John Jailer Marín conforme lo estipulado en el inciso sexto del artículo 391 del C.G.P. (Fl. 94)

Inconforme con la decisión adoptada a través del referido auto, el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición, con fundamento en los argumentos expresados en el escrito obrante a folio 95.

### **2. CONSIDERACIONES**

El proceso de Restitución de inmueble arrendado se encuentra regulado por el artículo 384 del Código General del Proceso, el cual entre otras reglas estipula lo siguiente: *"(...) 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 (...)"*

En el caso *sub examine* se tiene que la parte demandante presentó proceso de restitución de inmueble arrendado, pretendiendo que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre Marta Lucia Fernández Roldan en calidad de arrendadora y Herssan Johany Loiza Giraldo, José Manuel Loiza y John Jailer

Nieto Marín en calidad de arrendatarios, invocando como causal de terminación mora en el pago de los cánones, específicamente en los pagos de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018 y enero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2019.

Por su parte, en la contestación a la demanda allegada dentro del término oportuno por el demandado John Jailer Nieto Marín, este hizo una relación detallada de los pagos efectuados a la arrendataria y aportó los respectivos recibos de consignación realizados a la señora Marta Lucia Fernández Roldan en la cuenta corriente No. 2402 del Banco de Bogotá.

Pues bien, el Juzgado al verificar cada una de las consignaciones realizadas y la explicación ofrecida, encontró acreditado en debida forma los presupuestos consagrados en el artículo 384 del C.G.P. para oír al demandado en el proceso, y es por ello que se dio traslado a las excepciones propuestas. No obstante, la parte demandante manifiesta que el pretendido para ser oído debió consignar a órdenes del Despacho los cánones que no ha pagado y adicionalmente que el canon comprendido en entre el 15 de julio y el 15 de agosto de 2019 fue pagado por fuera del mes, esto el 23 de agosto de 2019.

Fíjese entonces que el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 C.G.P., contempla tres formas para que el demandado pueda ser oído en el proceso, es del caso recordar: 1) Consignación a órdenes del Juzgado del valor adeudado; o 2) Recibos expedidos por el arrendador de los últimos tres periodos; o 3) Las consignaciones efectuadas a favor del arrendador por estos periodos. En este caso particular, el demandado optó por presentar las consignaciones realizadas a la arrendadora como se evidencia a continuación.

De esta manera, se reitera que el demandado en su contestación allegó soporte de las consignaciones para los periodos del 15 de septiembre al 15 de octubre, 15 de octubre a 15 de noviembre y del 15 de noviembre al 15 de diciembre de 2018 (Fl. 85), 15 de diciembre de 2018 al 15 de enero de 2019, 15 de enero al 15 de febrero de 2019, 15 de febrero al 15 de marzo de 2019 (Fl. 86), 15 de marzo al 15 de abril, 15 de abril al 15 de mayo, 15 de mayo al 15 de junio de 2019 (Fl. 87), 15 de junio al 15 de julio de 2019 (Fl. 88), 15 de julio al 15 de agosto (Fl. 89), siendo estos los periodos que señaló la parte demandante que se encontraban en mora. Igualmente,

aportó los recibos correspondientes al 15 de julio al 15 de agosto y 15 de agosto al 15 de septiembre de 2018 (Fl. 88).

Adicionalmente, presentó las consignaciones correspondientes a 15 de agosto al 15 de septiembre, 15 de septiembre al 15 de octubre de 2019 (Fl. 89), 15 de octubre a 15 de noviembre, 15 de noviembre a 15 de diciembre, 15 de diciembre de 2019 a 15 de enero de 2020 (Fl. 90), 15 de enero a 15 de febrero, 15 de febrero a 15 de marzo, 15 de marzo a 15 de abril de 2020 (Fl. 91), correspondientes a los meses posteriores a la instauración de la demanda, entre los cuales están los últimos tres periodos.

Véase entonces que el demandado con presentar las consignaciones realizadas al arrendador por los últimos tres periodos, acreditó el presupuesto consagrado en el artículo antes citado y con ello considera el Juzgado que debe darse trámite a la contestación de la demanda, por tanto no hay lugar a reponer el auto del tres de marzo de 2020. Además, en cuanto a lo manifestado respecto a la mora en el pago del canon del 15 de julio y el 15 de agosto de 2019, se advierte que dicho aspecto será objeto de análisis y discusión en la etapa procesal oportuna, conforme la valoración probatoria.

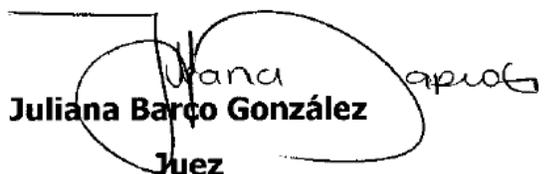
Finalmente, se pone de presente que vencido el término de traslado de la contestación de la demanda, se continuará con la etapa procesal correspondiente, esto es, el decreto de pruebas y fijación de fecha para audiencia.

Por todo lo anterior, la suscrita Juez,

### RESUELVE:

**Primero. No reponer** la providencia de fecha 03 de marzo de 2020, por las razones antes expuestas.

### Notifíquese y Cúmplase

  
**Juliana Barco González**  
Juez

je

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD Medellín, 7 de julio de 2020, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N°40, fijados a las 8:00 a.m.  Secretario
--