

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**SANTA MARTA**

Santa Marta, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

**REF: Proceso Verbal de Restitución de Tenencia seguido por ODIN ENERGY SANTA MARTA CORPORATION S.A. EN REORGANIZACIÓN en contra de ODIN PETROIL S.A. EN REORGANIZACIÓN.**

**Rad.No. 47-001-31-53-002-2021-00177-00**

**ASUNTO**

Procede esta agencia judicial a resolver la solicitud efectuada por el extremo activo consistente en que no sea oído el demandado hasta que no consigne los cánones adeudados.

**FUNDAMENTOS DEL PEDIMENTO**

Centra la actora su solicitud en que se desestime el recurso de reposición incoado por la parte accionada ya que esta última no está habilitada legalmente para ser oída dentro del proceso, debido a que no acredita el pago de lo adeudado.

Expresa que en razón a lo dicho no puede ejercer los medios de defensa y contradicción que radica durante el trámite de este proceso.

**CONSIDERACIONES**

El Código General del Proceso contempla las reglas específicas relacionadas con el trámite de restitución de Inmueble Arrendado, es así, que el art. 384 establece sobre el tema en cita lo siguiente:

“Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...) 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente 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 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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

En efecto, de la norma transcrita se desprende entonces que, en el caso de las acciones de restitución cuando las mismas se basan en falta de pago de la renta u otros conceptos de obligación del demandado, lo normal es que no sea oído el accionado hasta que no acredite el pago,

Pese a ello, la Corte Constitucional mediante diversos pronunciamientos, entre los que se destacan los fallos radicados T- 017 y T-427 de 2014, T- 340 de 2015 y la más reciente T-482 de 2020, contempla que para ser oído el accionado dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, no puede exigírsele la prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados, cuando no existe la certeza de la existencia del contrato que alude el ente demandante.

En el caso puntual, en los hechos de la demanda la libelista hace alusión a que entre las partes existe un contrato consensual y no escrito donde se entregó la tenencia de un lote a cambio de un pago mensual y que las

condiciones del pacto se encuentran contenidos en correos electrónicos cruzados entre ellas, mientras que la sociedad encartada textualmente solicita no dar aplicación a numeral 4 del art. 384 del C.G.P. ya que la existencia del contrato será tema de debate en este asunto, por la incertidumbre que en realidad este se haya materializado entre las partes, y que con la demanda no se aportó prueba siquiera sumaria de que este haya existido.

Sin duda, no resulta procedente en este asunto dar aplicación a la sanción que contempla el compendio procedimental civil, esto debido a que se evidencia la oposición a la existencia misma del contrato de arrendamiento que hace la sociedad demandada, lo que no solo mediante recurso de reposición contra el auto admisorio, sino con la contestación misma, momento idóneo para encausar sus argumentos y que de ser desconocido por el despacho devendría en la afectación de los derechos de defensa, debido proceso, contradicción y acceso a la administración de justicia de la accionada.

De esta forma se negará la solicitud efectuada y en providencia aparte se procederá con la resolución de la reposición planteada por el extremo pasivo contra el auto admisorio de esta demanda.

En consecuencia y por lo esgrimido anteriormente, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NEGAR** la solicitud efectuada por el extremo activo, en atención a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: RESOLVER** en providencia aparte el recurso de reposición incoado por la accionada en contra del auto admisorio de la demanda.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL**  
**JUEZA**

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No.    de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 30 de septiembre de 2022.
Secretaria, _____.