



INTERLOCUTORIO

Proceso: VERBAL DE R.I.A.
RADICADO:13001400301220190097300 (973-2019)
DEMANDANTE: INVERBIENES S.A.S
DEMANDADO: LEONEL HENAO GONALEZ

SEÑORA JUEZ, Al Despacho el presente proceso informándole que el término de traslado de la contestación de demanda presentado por el demandado se encuentra vencido. Así mismo informo que el demandante ha presentado memorial solicitando control de legalidad y se ordene la terminación del contrato de arrendamiento. Provea, febrero nueve (09) de dos mil veintiuno (2021)

DIANA MARIA SUMOSA DE ORTEGA
SECRETARIA

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS, Cartagena de Indias, D.T. y C., febrero nueve (09) de dos mil veintiuno (2021)

Acorde con las piezas procesales allegadas al plenario, se advierte que el demandado dentro del término legal contestó la demanda y en su momento acreditó el pago de los cánones de arrendamiento, (meses de febrero y marzo de 2020, a razón de \$2.440.000.00 mensual) a través de consignación en el Banco Agrario, tal como se advierte a folios 44 y 45 del informativo, dándose traslado por secretaría, conforme lo establecido en artículo 110 del C.G.P.

En relación con la solicitud de control de legalidad solicitada por el mandatario judicial de la parte demandante, es preciso señalar que no hay ninguna actuación que requiera control de legalidad, habida cuenta que no se ha resuelto sobre la defensa esgrimida por el demandado, toda vez que solo se dio traslado por fijación en lista.

En el caso de estudio el motivo de la restitución del inmueble arrendado es la terminación del contrato de arrendamiento, el cual venció el 30 de abril de 2019, siendo la causal de la no renovación, la reconstrucción del inmueble con obras necesarias y construcción de una obra nueva., causal contemplada en el numeral 3º. Del artículo 518 del Código de Comercio.

La restitución de inmueble arrendado es una acción por medio de la cual, se busca dar fin a la tenencia del inmueble que se ha dado en arriendo, es decir, que éste sea devuelto a su dueño. Dicho proceso con sus requisitos y etapa 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.

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. (••) (subrayas y negritas fuera de texto)



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, actuación que no se surtió al presentar la contestación de la demanda. Dado que si bien es cierto el demandado contesto la demanda, no allegó la prueba de los cánones, correspondiente a los tres últimos meses, solo allegó constancia de consignación en el Banco Agrario meses de febrero y marzo de 2020, a razón de \$2.440.000.00 cada uno, sin embargo, el demandante señala que el canon es de \$ 2.640.019.00, y tampoco acredito los pagos de los cánones que se siguieron causando.

Ahora bien, la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia han coincidido en indicar que, si existe duda respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, o de su vigencia, no es exigible acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchado en el proceso. **No obstante**, debe decir el despacho que no hay duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y se echa de menos el pago de los cánones de arrendamiento que se han venido causando en el transcurso del proceso; toda vez que de la demanda se desprende que lo pretendido es la restitución del inmueble **por vencimiento del plazo pactado en un contrato de arrendamiento**, de manera que no existe duda respecto de la existencia del contrato, razón de más que lleva a concluir que la aplicación de esa sanción de acreditar el pago para ser oída en el proceso se debe aplicar, en el sentido de tener por no contestada la demanda en la medida que no se acreditó el cumplimiento de la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Doce Civil Municipal del Distrito Judicial de Cartagena,

RESUELVE:

PRIMERO: NO ESCUCHAR AL DEMANDADO, por falta de pago de los cánones de arrendamiento planteados en la parte motiva de este auto, exigencia consignada en el numeral 4º. Del artículo 384 del C.G.P.

SEGUNDO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el proceso al despacho a fin de ordenar el trámite siguiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MILEDYS OLIVEROS OSORIO
JUEZA**

Hrg.