



JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA DE INDIAS
Correo institucional: j12cmplcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
Dirección: centro, Edificio Cuartel del Fijo, Carrera 5ta, No. 36-127, Primer Piso . teléfono 6640548

Radicado: 13001400301220190097300 (973-2019)
Proceso: Verbal de Restitución de inmueble arrendado de local comercial.
Demandante: INVERBIENES S.A.S
Apoderado parte Demandante: Manuel de J. Cardozo
Demandado: LEONEL HENAO GONZALEZ
Apoderado parte demandada: Sergio de Jesús Girado Guzmán.

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL, Cartagena de Indias D. T. y C. abril seis (06) de dos mil veintiuno (2021)

I. OBJETO A DECIDIR

Se encuentra al Despacho el presente proceso, para resolver el recurso de reposición y en subsidio apelación impetrado dentro del término legal por el demandado a través de apoderado judicial, contra el auto de fecha 9 de febrero de 2021, notificado por estado No. 13 del 03 de marzo de 2021, y cuyo traslado a la parte demandante se efectuó mediante fijación en lista de fecha 19 de marzo de 2021.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Fundamentó el vocero judicial del demandado LEONEL HENAO GONZALEZ, el recurso incoado, manifestando:

1º Que cualquiera que fuera la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen dentro del proceso en ambas instancias, y si no lo hiciera 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 el proceso ejecutivo, sobre el particular el despacho tuvo un yerro al omitir que se contaba con el plazo de cinco (05) días para allegar los comprobantes de consignación de los cánones de arrendamiento, razón por la cual motiva a recurrir el auto y aportar los documentos señalados en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

2º. Manifiesta el censor que allega con el recurso los comprobantes de consignación a órdenes del Juzgado Doce Civil Municipal de Cartagena, que dan cuenta de los pagos realizados en la cuenta de depósitos judiciales entre el **3 de mayo de 2019 al 2 de marzo de 2021**, lo que demuestra que su poderdante ha venido realizando cumplidamente los pagos de las cuotas mensuales de manera puntual e ininterrumpida.

3º. Aduce que respecto al auto objeto de censura se manifiesta que se consignaron cánones por valor de \$ 2.400.000.00, cuando el demandante señala que el canon es de \$ 2.640.019.00, situación que se dio por un aumento (25%) unilateral y desproporcionado del arrendador, incumpliendo los parámetros establecidos en el contrato que establece que el mismo, debe hacerse de mutuo acuerdo entre las partes, y no obstante en gracia de

discusión la diferencia entre los valores relacionados no es óbice para decidir NO ESCUCHAR AL DEMANDADO, teniendo en cuenta que el Art. 384 del C.G.P. manifiesta que “ **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**”, y los pagos que se aportaron al contestar la demanda y los que se anexan con el recurso, cumplimiento de la obligación de pago que se tiene con la parte demandante, es decir corresponden al pago de arrendamiento y pertenecen a cada uno de los meses que se vienen generando dentro del contrato celebrado.

3º. Por último señala que no obstante la situación de pandemia y emergencia económica, cierres de establecimientos de comercio, su poderdante en ningún momento dejó de cancelar sus compromisos contractuales, obrando siempre de buena fe. Así mismo aporta pagos por consignación Banco Agrario correspondiente a los meses de mayo a diciembre de 2019, enero a febrero de 2020. Depósitos judiciales correspondientes a los meses de marzo de 2020 a marzo de 2021.

III ACTUACION PROCESAL

Por medio de fijación en lista de fecha 19 de marzo de 2021 se dio traslado del recurso incoado por el demandado, de conformidad con el artículo 110 del C.G.P. el cual fue descorrido dentro del término por la parte actora.

IV CONTESTACION DEL RECURSO

Señala el mandatario judicial de la parte actora:

1º. Que la parte demandada durante el curso del proceso, e inclusive hasta que el despacho profiere el auto recurrido NO SE EVIDENCIABA siquiera UNA PRUEBA SUMARIA del pago del valor de los cánones (\$ 2.640.019.00) en una clara violación a las voces del inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, norma que transcribe.

2º. Afirma el togado que el **demandado se guardó para sí**, los depósitos judiciales que hoy pretende hacer valer, como si el despacho y el suscrito tuvieran la obligación de saber que el demandado había efectuado dichos depósitos, **los cuales no se compadecen con el valor del canon actual.**

3º. Aduce que si bien es cierto el demandado al momento de contestar la demanda aportó consignación en el Banco Agrario según él de los meses de febrero y marzo de 2020 por valor de \$ 2.440.000.00 cada uno, siendo lo primero señala que dicho valor NO corresponden al canon actual de la época, el cual era de \$ **2.640.019.00** y segundo, que **tampoco probó oportunamente, no le notificó al despacho de manera oportuna**, que durante del proceso haya consignado los respectivos cánones por valor de \$ **2.640.019.00 para poder ser escuchado**, y solo hasta la fecha del recurso es que los viene a aportar, pero no es lo que corresponde **ya que lo que debía consignar mes a mes y durante el curso del proceso, era la suma de \$ 2.640.019.00 y no la suma de \$ 2.440.000.00**, por tanto no se puede considerar que el demandado haya dado cumplimiento a lo reglado en el inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, olvidando que los normas son de orden público y de estricto cumplimiento. Itera que los depósitos judiciales son de un menor valor al canon de arrendamiento, indicado en la demanda, por lo que mal puede pretender ser escuchado, razón por la cual recurso está llamado al fracaso.

V. CONSIDERACIONES

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 judicando*.

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.*

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 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 es dable señalar que de la demanda se desprende que lo pretendido es la restitución del inmueble por vencimiento del plazo pactado el 30 de abril de 2019, por necesitar la propietaria el inmueble para ser reconstruido con obras necesarias y construcción de obra nueva. Reposa contrato de arrendamiento, el cual obra a folios 9-10 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, debió demostrarse cuando se contestó la demanda, razón por la cual ante la falta de prueba del pago de los cánones causados dentro del curso del proceso se dispuso no escuchar al demandado.

Ahora bien, el demandado junto con el recurso que nos ocupa ha acreditado pagos por consignación de cánones de arrendamiento en el Banco Agrario de Colombia, correspondiente a los periodos mayo a diciembre de 2019, enero y febrero de 2020, y pago de depósitos judiciales correspondientes a los meses de marzo de 2020 a marzo de 2021 (fls. 123-139), advirtiéndose que el valor del canon del último año lo efectuó a razón de \$ 2.440.000.00, frente a lo cual el demandante afirma que ese no es el canon actual, que es de \$ 2.640.019.00 razón por la cual aduce que no obstante lo consignado por el demandado no se puede considerar que haya dado cumplimiento a lo reglado en el inciso tercero del numeral 4º, del artículo 384 del C.G.P. olvidando que las normas son de orden público y de obligatorio cumplimiento.

En este orden de ideas, corresponde entrar a determinar si al consignar el demandado un valor inferior por concepto de canon de arrendamiento al que señala el demandante que es el que corresponde, se debe escuchar al demandado o en su defecto dejar de escucharlo en el proceso.

Acorde con las pruebas allegadas por el extremo pasivo de la litis al momento de incoar la censura, se advierte que los valores consignados correspondientes al último año son por un valor inferior al indicado por el demandante equivalente a la suma de \$ 2.640.019.00, acreditándose el pago por canon a razón de \$ 2.440.000.00, evidenciándose de manera fehaciente que no consignó la suma que refirió el demandante, haciendo falta el incremento anual del canon de abril de 2018 a abril de 2019 correspondiente a la suma de \$ 2.640.019.00 visible a folio 31 del informativo. Así mismo la parte actora aportó certificación visible a folio 94, de fecha 20 de noviembre de 2020, donde relaciona los cánones adeudados por el demandado discriminados así:

-Saldo canon enero /2020.....	\$ 1.894.595.00
-Canon febrero 2020 a julio 2020 (mensual).....	2.640.019.00
-Canon agosto de 2020 a noviembre de 2020.....	2.904.021.00

Conforme lo expuesto no es viable dar trámite a la contestación de demanda presentada por la parte demandada, porque si bien es cierto el demandado afirma que el incremento que señala la parte actora no es el que corresponde, sino el valor que él viene cancelando, no es del resorte del despacho entrar a decidir sobre el valor del canon, toda vez que no es al interior del proceso de restitución que se debe proponer tal discusión, en razón a que estamos en presencia de un proceso de Restitución de inmueble arrendado y no de Regulación de canon que es donde se puede establecer mediante decisión judicial, el valor

del canon que corresponde, pero para el caso de estudio, para ser escuchado el demandado en el presente proceso debe cancelar el valor que dice el demandante corresponde al valor del canon.

En conclusión, el despacho mantendrá incólume el auto de fecha 9 de febrero de 2021 concediendo en subsidio el recurso de apelación en el efecto suspensivo, por ser procedente de conformidad con lo reglado en el numeral 1º del artículo 321 del C.G.P.

Por lo antes expuesto, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: No reponer la providencia impugnada por las razones anotadas en la parte motiva.

SEGUNDO: Conceder en el efecto suspensivo, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el auto de fecha 9 de febrero de 2021.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, por Secretaría remitir a través del aplicativo TYBA, el expediente conformado por todos los documentos digitalizados dentro del proceso de la referencia, para que se surta el correspondiente trámite ante los Juzgados Civiles del Circuito.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:



MILEDYS OLIVEROS OSORIO
Juez

Hrg.