

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
ARANZAZU - CALDAS

Veinticinco (25) de agosto de dos mil veinte (2020)

Radicado: 17-050-40-89-001-2019-00266-00  
Referencia: Restitución bien inmueble dado en arriendo  
Demandante: Miguel Ángel García Aguirre  
Demandado: José Adrián Ocampo Duque  
Asunto: Resuelve recurso de reposición

**Interlocutorio Nro. 345**

Se resuelve el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante, contra el auto interlocutorio Nro. 308 del 28 de julio de 2020, respecto de la negativa de entrega de los dineros por cánones de arrendamiento depositados por la parte demandada en la cuenta de depósitos judiciales.

**ANTECEDENTES**

El señor García Aguirre, por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda verbal especial de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento en contra de José Adrián Ocampo Duque. (Fls. 1 - 30 del expediente)

La demanda fue admitida el 18 de diciembre de 2019, y su notificación al demandado Ocampo Duque se practicó mediante aviso, quien la contestó dentro del término de ley (Fls. 45 - 148 del expediente); admitiéndose su contestación y disponiéndose el traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito formuladas (Auto 13-07-20); el cual fuera objeto de recurso de reposición por la parte demandante, resuelto desfavorablemente al no ser acogidos los argumentos expuestos; no obstante como la parte demandante presentó al mismo tiempo otra solicitud, por economía procesal allí mismo se resolvió negándosele la entrega de los cánones de arrendamiento depositados por el demandado y a órdenes del despacho en la cuenta de depósitos judiciales, en atención al derecho de retención planteado por la parte demandada con fundamento en las peticiones de la contestación de la demanda y las excepciones de mérito propuestas; decisión última que ocupa la atención ante la reposición formulada.

### **Recurso de reposición:**

El citado profesional manifiesta su inconformidad ante la negativa a su pedimento, con fundamento que no se haya tomado una decisión de fondo respecto de las excepciones de mérito denominadas "Mejoras y compensación", en razón de las cuales se solicitó el derecho de retención que consagra el artículo 1995 del Código Civil; en contraposición con el artículo 384 del C. Civil que dispone dicha entrega al demandante a medida que se presenten los títulos, siempre y cuando no se desconozca el carácter de arrendador, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo conducente; en cuanto a la compensación de créditos a que se hace mención en el numeral 5 de la misma norma, esta se configura si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones, etc., el cual se compensará con lo que se adeuda al demandante por razón de cánones o cualquier otra condena que se haya impuesto en el proceso.

Sobre lo preceptuado por el artículo 1995 del C. Civil, este hace relación a la cosa arrendada en el evento de una decisión adversa al demandante, sin que hasta el momento exista una decisión de fondo.

Finaliza su intervención escritural, exponiendo que retener los cánones de arrendamiento con el argumento de derecho invocado por el demandado, implica un prejuzgamiento y retención indebida que causa perjuicios al demandante, quien deriva parte de sustento de dichos cánones de arrendamiento. Que los cánones de arrendamiento son para que el demandante como arrendador los tenga (Verbo tener) NO EL JUZGADO que hace las veces de acreedor del demandado para retener al demandante lo que este le adeuda al demandado, cuando no existe certeza del crédito, no existe conexidad entre el bien y los cánones de arrendamiento causados como créditos del demandado; es por lo dicho que debe REVOCARSE la decisión del Despacho en lo pertinente y consecuente con ello disponerse la entrega de los cánones de arrendamiento depositados en el curso del proceso al demandante.

### **Traslado del recurso:**

Al descorrer el traslado, expone el apoderado judicial de la parte demandada, el desacuerdo con lo manifestado en el escrito de reposición, pues al contestar la demanda hubo oposición a la mora en el pago, al considera no estar incurso en dicha causal, alegándose además mejoras y derecho de retención de los dineros depositados y los que se sigan causando para efectos de COMPENSAR los mismos con el eventual reconocimiento de las mejoras alegadas a su favor; pues es el mismo artículo en su numeral 5 que autoriza la compensación de créditos, por lo que al solicitar la compensación éste se remite a los dineros que por

cánones estén depositados y sigan depositando, así como se pidió en la contestación de la demanda y mal haría el Juzgado en entregar unas sumas, para luego en el eventual reconocimiento de las mejoras, ya no existir dineros depositados para aplicar la compensación que la misma ley autoriza.

Finalmente considera la improcedencia del recurso por cuanto ya fue resuelta la petición de manera adversa y la misma ya no tiene recurso alguno, por lo que no se debe reponer el auto en lo pertinente a no autorizar la entrega de los cánones de arrendamiento depositados por cuanto se ha solicitado mejoras, derecho de retención y compensación a favor del demandado.

## CONSIDERACIONES

### Problema jurídico:

Vista la sustentación del recurso de reposición, se considera que el conflicto jurídico a resolver es el siguiente:

¿Le asiste razón a la parte demandante cuando alega que los argumentos invocados en la contestación de la demanda, no son fundamento para la retención de los cánones de arrendamiento depositados por el demandado y que reposan en la cuenta de depósitos judiciales del Despacho?

### Premisas normativas:

Código General del Proceso:

**ART. 318 Procedencia y oportunidades.** *Salvo norma en contrario el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez (...).*

*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrá interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos. (...)*

**"ART. 384. Restitución de inmueble arrendado.** *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

**4. (...)**

*Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; (...).*

*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 la sentencia se disponga lo procedente. (...)."

*Código Civil:*

*Derecho de retención del arrendatario:*

ART. 1995. *En todos los casos en que se daba indemnización al arrendatario, no podrá ser este expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador. (...)."*

*Ley 820 de 2003.*

**ARTÍCULO 26. DERECHO DE RETENCIÓN.** *En todos los casos en los cuales el arrendador deba indemnizar al arrendatario, éste no podrá ser privado del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte del arrendador."*

**ARTÍCULO 27. DESCUENTO POR REPARACIONES INDISPENSABLES NO LOCATIVAS.**

(...).

*En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador."*

**Premisas fácticas:**

- Escrito de demanda, numeral 5 (Fl. 2 del expediente) se lee:

*"El demandado incurrió en mora como se desprende de las dos (2) consignaciones iniciales y las subsiguientes al no enviar dentro del término estipulado, los títulos correspondientes del pago por consignación.*

*En las consignaciones iniciales, el demandado aduce que hizo las consignaciones "por haberse negado a recibir los mismos".*

*Cuando el arrendador se niega a recibir el canon de arrendamiento, el arrendatario debe agotar el pago por consignación previsto en el artículo 381 del Código General del Proceso por remisión... trámite que obvió el demandado y por lo tanto incumplió el contrato de arrendamiento al incurrir en mora." (Resaltas fuera del texto original.)*

### **Razones de la decisión:**

Sea lo primero resaltar que de conformidad con el inciso 4 del artículo 318 del C.G.P atrás enunciado, es viable el recurso interpuesto y es por ello que se hará un pronunciamiento sobre el particular.

Le asiste razón al recurrente cuando argumenta que de acuerdo a la normatividad existente y fundamento de la contestación de la demanda; no hay razón que justifique la retención y no entrega al demandante de los cánones de arrendamiento causados y depositados en la cuenta de depósitos judiciales.

El artículo 384 del C. G. del Proceso y que direcciona el trámite a seguir en los procesos de restitución de inmueble arrendado, establece claramente las dos situaciones que implican la no entrega de los cánones de arrendamiento hasta la decisión de fondo que ponga fin al proceso, esto es:

- Cuando el demandado alega no deberlos (Inc. 4 Art. 384 C. G. P.).
- Cuando se desconoce el carácter de arrendador (Inc. 5 Art. 384 C. G. P.)

Si se observa con detenimiento el escrito de contestación de demanda, ninguna de las dos causales enunciadas fueron invocadas para evitar dicha entrega.

La petición de no entrega del bien dado en arrendamiento, como de los dineros depositados dentro del curso del proceso a título de arrendamiento al demandante García Aguirre, para que con ellos se cancele el valor de las mejoras y la indemnización de perjuicios que pretende obtener en su favor, se invoca bajo el amparo del derecho de retención a que se refiere el artículo 1995 del Código Civil Colombiano, en concordancia con el artículo 310 del C. G. P, logrando con ello que se dé aplicación a la figura de la COMPENSACIÓN que establece el artículo 1714 del C. Civil, tal y como lo autoriza el artículo 384 numeral 5 del C. G.P.

Al respecto señalan las normas en comento:

**ART. 1714.** *Cuando dos personas son deudores una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse."*

**Art. 384 Restitución de inmueble arrendado.** *Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

(...)

5. *Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.*  
(...)"

Como quedó visto es viable y procedente la figura de la COMPENSACIÓN dentro del proceso de restitución, inclusive sobre objeto y frutos tal y como lo disponen los artículos 26 y 27 inciso final de la Ley 820 de 2003 enunciados anteriormente, en concordancia con el artículo 2000 del Código Civil; la cual de acuerdo con el artículo 1715 opera por el solo ministerio de la ley y aun si conocimiento de los deudores, extinguiéndose ambas deudas hasta la concurrencia de su valores, siempre y cuando reúnan las siguientes calidades.

1. Que sean ambas de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad.
2. Que ambas deudas sean líquidas.
3. Que ambas sean actualmente exigibles.

En atención a las exigencias anteriores, es preciso concluir que igualmente le asiste razón al recurrente, pues como efectivamente lo afirma, no existe una decisión de fondo dentro del proceso, motivo que por si solo inhibe al Juzgado de su aplicación por cuanto las exigencias de los numerales 2 y 3 antes enunciadas, están lejos de configurarse.

Respeto de la primera enunciación que no se cumple, es menester hacer pronunciamiento a la referencia que sobre el particular trae el inciso segundo del artículo 424 del C. G. P.: "Entiéndase por cantidad líquida la expresada en una cifra numérica precisa o que sea liquidable por operación aritmética, sin estar sujeta a deducciones indeterminadas. (...)"; con relación a la segunda, requiere de la aplicación del concepto jurídico de exigibilidad en función de la clasificación de las obligaciones puras y simples, y de las obligaciones sujetas a modalidades, comprendiendo en estas últimas principalmente el plazo y la condición; es decir, que el acreedor de cada una de ellas esté en la situación jurídica de hacer efectivo su cumplimiento, que no haya ningún obstáculo jurídico para su ejecución.

#### **Doctrina. Requisitos para que opere la compensación.**

##### **Primer requisito.**

"Que ambas partes sean personal y recíprocamente deudoras y acreedoras".  
(...).

##### **Segundo requisito.**

"Que ambas deudas sean análogas", es decir "que ambas deudas sean de dinero o de cosas fungibles o indeterminadas de igual género y calidad."  
(...).

##### **Tercer requisito.**

El tercer requisito prescrito por la ley para que se opere la compensación legal,

es "que ambas obligaciones sean líquidas".

(...).

Puesto que no se puede exigir el pago sino de las obligaciones líquidas, y la compensación importa en el hecho un pago doble y recíproco, es muy natural que la ley haya puesto esta condición. Una obligación es líquida, cuando se conoce con toda exactitud su existencia y su monto. Según esto, una obligación es ilíquida cuando no se conoce a ciencia cierta su existencia, como si una de las partes pretende exigir indemnización de perjuicios a la otra y se discute en los tribunales de justicia la procedencia o improcedencia del cobro de los perjuicios. Una obligación es ilíquida en cuanto a su cuantía, cuando conocida su existencia, se ignora, sin embargo, el monto de la misma, como si reconocida por sentencia judicial la obligación de indemnizar perjuicios, ellos todavía no se han determinado y se está discutiendo en la ejecución del fallo o en juicio posterior el monto de los perjuicios que el demandado debe indemnizar al demandante. Pero si se conoce con toda exactitud la existencia y cuantía de la obligación, podemos decir que la obligación es líquida en cuanto su existencia y en cuanto a su cuantía. Y para que sea líquida en cuanto su cuantía no es necesario que sea actualmente líquida, es decir, que conste de una cantidad determinada con toda precisión, porque también es líquida para este efecto una obligación cuyo monto sea fácilmente liquidable, esto es, cuyo monto pueda conocerse con toda exactitud por simples operaciones aritméticas o que pueda determinarse fácilmente por los datos que consten en el título.

(...).

**Cuarto requisito.**

Otro requisito para que tenga lugar la compensación (...). "Que ambas deudas sean actualmente exigibles"; es decir, que el acreedor de cada una de estas obligaciones esté en la situación jurídica de hacer efectivo su cumplimiento; que no haya ningún obstáculo jurídico para que el acreedor pueda compeler al deudor a la ejecución de la obligación. Luego, no puede tener lugar la compensación cuando ambas obligaciones o una de ella no son actualmente exigibles; y así las obligaciones naturales no pueden ser compensadas legalmente, porque carecen de acción para exigir su cumplimiento; tampoco pueden serlo todas aquellas obligaciones convencionales de condición suspensiva, pendiente la condición; ni las obligaciones a plazo, pendiente el plazo; ni ninguna obligación a que la ley niegue acción para seguir su cumplimiento.

(...)." <sup>1</sup> (Resaltas fuera del texto.).

Conforme a los anteriores razonamientos, habrá de reponerse parcialmente el auto recurrido, de fecha 28 del pasado mes de julio del año en curso y consecuente con ello, se dispondrá la entrega de los valores depositados en la cuenta judicial del Juzgado, por cánones de arrendamiento y que fueran consignados por la parte demandada dentro del presente proceso, para lo cual y atendiendo la actual circunstancia, deberá enviar al Despacho a través del

<sup>1</sup> (ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. Teoría de las obligaciones. Editorial Jurídica Ediar, Conosur, Chile, págs. 449 a 445).

correo institucional el número de cuenta y nombre de la entidad bancaria a donde se trasladarán dichos valores.

Sin embargo, la parte demandada, en caso de tener derecho a reconocimiento alguno en su favor respecto de las pretensiones y peticiones, con fundamento en las mismas normas, le asiste tal y como lo solicitó en el escrito de contestación de demanda, de no ser privado del bien que ocupa en arriendo, hasta tanto no se le pague o asegure el importe por parte del arrendador.

Finalmente se quiere manifestar la inconformidad y extrañeza sobre los términos y aseveraciones que el apoderado judicial de la parte demandante utiliza en los escritos presentados ante el Juzgado, los cuales faltan al respecto y a la ética profesional, cuando aduce:

- Retener por parte del Despacho los cánones de arrendamiento... implica prejuzgamiento.
- Retención indebida que causa perjuicios al demandante, quien deriva parte de su sustento de los cánones de arrendamiento.
- Los cánones de arrendamiento son para que el demandante como arrendador "los tenga" (verbo tener), NO EL JUZGADO que hace las veces de acreedor del demandado para RETENER.

De una parte la decisión de retener dichos valores no se adoptó por voluntad expresa del Despacho, ni solamente por economía procesal y celeridad como lo hace ver el citado profesional, allí se expuso que por tales circunstancias habría de resolverse en el mismo auto dicha petición, pero a continuación se indicó las razones de la negativa, en atención a la solicitud de la contra parte con fundamentado en normas legales y sobre otro aspecto no le compete a este servidor averiguar o consultar acerca de la situación económica del demandante.

Las decisiones judiciales se controvierten mediante los recursos de ley, con argumentos que demuestren que se tiene razón y que ella no le asiste al operador judicial, no con expresiones irrespetuosas, desobligantes y mal intencionadas, que no se compadecen con el buen trato y la ética profesional que deben utilizar tanto el operador judicial como las partes y apoderados intervinientes en una contienda procesal donde el respeto debe primar en toda actuación.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE ARANZAZU, CALDAS,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: REPONER PARCIALMENTE** el auto Nro. 308 del 28 de julio del

año en curso en su numeral cuarto, que no accedió a la petición de entrega de los cánones de arrendamiento al demandante Miguel Ángel García Aguirre, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Consecuente con la anterior decisión, **DISPONER** la entrega a la parte demandante de los valores depositados en la cuenta de depósitos judiciales que posee el Despacho en el Banco Agrario, correspondientes a los cánones de arrendamiento depositados como consecuencia del presente proceso.

**TERCERO:** Requiérase al demandante para que informe al Juzgado el número de cuenta y entidad a la cual pertenece, para proceder al respectivo traslado.

NOTIFIQUESE

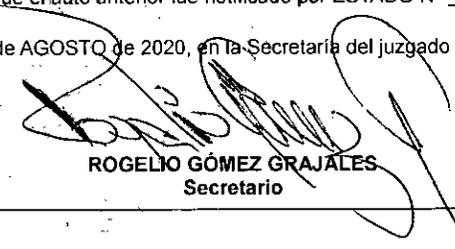


RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN

Juez

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 40

Fijado hoy 26 de AGOSTO de 2020, en la Secretaría del juzgado a las 8:00 a.m.



ROGELIO GÓMEZ GRAJALES  
Secretario