

Demanda Restitución Inmueble arrendado
Radicado 2021-0086-00

Auto interlocutorio Civil No. 447

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
ARANZAZU - CALDAS

Diecisiete (17) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Radicado: 17-050-40-89-001-2021-00086-00
Referencia: Restitución Inmueble arrendado.
Demandante: Jesús María Mejía Alzate.
Demandado: Lilia Gutiérrez.
Asunto: Requerimiento.

Procede el despacho a decidir lo pertinente a la contestación de la demanda, dentro del presente proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, instaurado por Jesús María Mejía Alzate, en contra Lilia de Jesús Gutiérrez Serna.

ANTECEDENTES

La demanda fue contestada el día 19 de julio de 2021 dentro del término de ley para ello, a la cual anexó copia de una consignación hecha el 16 de julio de 2021 en el Banco Agrario de Colombia en la cuenta de depósitos judiciales y 24 recibos sin fechas de creación, concepto y diferentes sumas de dinero, al parecer firmados por el señor Jesús Mejía; pretendiendo con ello demostrar el pago para ser escuchado, escrito en el cual se opone a todas las pretensiones y formulando las excepciones de "Cumplimiento de contrato", "Cobro de lo no debido", Inobservancia de la causal invocada como causal de terminación", "Primacía de la voluntad de las partes por encima del contenido del contrato" y la "Genérica".

Aduce además, con el fin de ser oída, anexa las pruebas documentales del pago de los cánones anteriores a la fecha de vinculación procesal y aporta el pago correspondiente al mes de julio de 2021.

CONSIDERACIONES

Sobre la contestación de la demanda se ha dicho que es un acto procesal de introducción mediante el cual el demandado se opone a las pretensiones invocadas por el demandante, frente al derecho u obligación que se controvierte; o en torno a los presupuestos procesales que permiten que un proceso se desenvuelva hasta concluir en el pronunciamiento definitivo a través de la sentencia.

La ausencia de contestación hace depender el resultado del proceso de aquello que se manifiesta por el demandante, de las pruebas que se logre acopiar por el juez y de lo que determine la prueba indiciaria contra el demandado, lo que en definitiva atenta contra el alcance normativo del principio de lealtad procesal, que en estos casos se manifiesta en la necesidad de contar con la presencia del demandado en el desarrollo del proceso a fin de que éste se pronuncie expresamente sobre los hechos y pretensiones, así como en relación con aquello que no le conste y que deba ser objeto de prueba, en aras de garantizar la integridad material de la litis, que en últimas asegura la correcta e integral administración de justicia.

El artículo 82 del C.G.P., enuncia los requisitos para la demanda y contestación, y en el artículo 96 ibídem, se encuentran taxativamente señalados los exigidos para la contestación de la demanda; y en lo que atañe al segundo, para el caso de observarse la omisión en comento, el artículo 391 idem faculta al juez para ordenar se subsanen los defectos de que adolezca la contestación.

Por su parte el artículo 4° del Estatuto Procesal vigente, establece que el juez debe hacer uso de los poderes que el mismo código le otorga para lograr la igualdad real de las partes en consecuencia los vacíos y deficiencias del mismo, se suplen con las normas que regulan casos análogos, de manera que se debe dar igual oportunidad al demandado, a fin de evitar la violación de principios elementales de derecho procesal como los de la lealtad e igualdad de las partes en el proceso.

El alcance de los artículos 90 y 391 del Código General del Proceso, no sólo se dirigen a permitir la corrección de los defectos que adolezca la contestación de

la demanda cuando falta el señalamiento de algunas de las formalidades previstas en la ley, tales como, el pronunciamiento expreso y concreto sobre los hechos y pretensiones, la exigencia frente a las excepciones previas con respecto a la expresión de las razones y hechos en que se fundamentan, y acompañar todas las pruebas que se pretendan hacer valer y que se encuentran en poder del demandado.

De acuerdo a las circunstancias fácticas del caso y una vez analizada la contestación de la demanda, en aplicación del principio de igualdad, se considera que debe someterse al demandado a exigencias similares a las que la ley impone al demandante, como brindarle idénticas oportunidades, lo que significa que siempre que la contestación de la demanda adolezca de deficiencias formales que la hagan inepta, como por ejemplo, ausencia de pronunciamiento expreso, claro y asertivo sobre cada uno de los hechos de la demanda, entre otros, deberá inadmitirse y concederle al demandado el término de cinco (5) días para corregirla, so pena de rechazo, conforme lo dispone el artículo 90 del Código General del Proceso.

Sobre el particular podemos decir:

El apoderado judicial de la señora **Lilia de Jesús Gutiérrez Serna**, aportó una serie de recibos por concepto de pago de cánones de arrendamiento, y una consignación de depósito judicial, pero sin las suficientes explicaciones del porqué de estas pruebas.

La contestación de la demanda no debe contener afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, significa lo anterior que el demandado debe cuidarse de afirmar o negar hechos con argumentos que no se ajusten a la realidad

Nótese que, en este caso particular, cuando se pretende la restitución de bien inmueble por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la parte actora ha delimitado en forma clara, previa inadmisión de la demanda, los períodos durante los cuales aduce se presentó la supuesta mora.

A efecto que quede claro este punto, inclusive para determinar si hay lugar a escuchar al demandado a quién se le exige como presupuesto para ser oído, demostrar que ha pagado los cánones que su contraparte manifiesta que adeuda; pues si bien el citado profesional, aduce que aporta la constancia de pago de los mismos para ser oído, respaldados en 24 recibos de diferentes valores, los cuales fueron extendidos por el demandante a la demandada desde el año 2019 a la fecha y que ninguno a excepción de la última consignación, reflejan la totalidad del valor de \$ 200.000 pactados en el contrato y

denunciados por el demandante, menos alcanzan el valor del monto de \$ 270.000 mensuales, que se desconoce si este es o no el monto actual del arriendo, éstos además, no tienen fecha de creación, que genera incertidumbre sobre cuándo se cancelaron y a qué periodos o meses corresponden, no se determina en ellos igualmente cuál es el concepto, como tampoco el monto correspondiente al arriendo del año 2021, lo que no permite demostrar que tales recibos sean sustento de encontrarse totalmente a paz y salvo con los cánones de arrendamiento reclamados.

Se aportaron recibos de pago, por los siguientes valores:

CANTIDAD	VALOR
Ocho	\$ 115.000
Ocho	\$ 57.500
Tres	\$ 172.500
Dos	\$ 100.000
Uno	\$ 187.500
Uno	\$ 185.000
Uno	\$ 137.500

Solo en uno de ellos por la suma de cien mil pesos (\$100.000) se indica el concepto "arriendo".

Igualmente allegó consignación de depósito judicial del 16 de julio de 2021 por un valor de \$270.000, a nombre de Jesús María Mejía Alzate por concepto de arriendo del mes de julio, siendo éste el único con fecha cierta (título judicial Nro. 41850000009835).

Cómo admitir o explicar que se ha allegado la totalidad de recibos de pago mes por mes, que se está al día, ya que si en la demanda se indica que se adeuda desde el mes de marzo de 2018 los arriendos, y el periodo comprendido entre esta fecha, suponiendo que se canceló marzo de 2018 y el momento de la presentación de la demanda configuran 37 meses y se aporten apenas 24 recibos, se itera, por valores bien diferentes al canon pactado en el contrato o al que actualmente corresponda acorde con los aumentos pactados o de ley; cómo saber en un contrato celebrado desde 2004, si estas sumas son anteriores o posteriores a la fecha en que se incurre en mora, ante la falta de fecha cierta de los recibos, etc.

Si bien es cierto, dentro de los procesos de restitución de inmueble se acepta excepcionalmente la intervención del demandado sin consignar los cánones adeudados o el monto de la deuda por tal concepto, esto es, cuando se

desconoce la calidad de arrendador, es decir, cuando el supuesto arrendatario alega que su calidad no es tal sino otra, no sucede igual ni es regla general en los demás casos, en especial cuando la causal es la falta de pago de la renta; la normativa procedimental que regula el preciso asunto - art. 384 del C.G.P. - es supremamente clara al exigir que el arrendador esté al día - aporte los recibos que son - o se ponga al día - que se cancele o consigne lo debido -, para efectos de ser escuchado en el proceso, siendo que la norma tampoco admite posibilidades como estar casi al día o haber cancelado parcialmente, mucho menos que se desconozca a que periodos o meses corresponden los supuestos pagos o abonos. Se parte de la base de un contrato de arrendamiento, que se considera auténtico, legítimo donde sus cláusulas esenciales no son ambiguas o que den lugar a controversia y que en principio para entrar a controvertirlo, tiene la parte demandada la carga de aportar la documentación necesaria que demuestre o que no se debe o que si debía se encuentra al día, porque en caso contrario, la consecuencia así manifieste oposición, no es otra que no ser escuchado y ello conduce a que se decida conforme a las peticiones de la demanda sin más exigencias.

Según principio general del derecho cuando la ley o el legislador no distingue no le es dado al interprete entrar a distinguir, mucho menos de sustituirle en su poder de configuración legislativa, y si en estos casos, el legislador ha considerado pertinente tal exigencia, no puede el operador judicial desconocerla ante cualquier alegación que no satisface la normativa, en aras de garantizar el equilibrio procesal de las partes dentro de un debido proceso.

Así las cosas, debe entonces **INADMITIRSE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**, para que la parte pasiva a través de su apoderado judicial cumpla con la carga procesal que le corresponde.

Sobre el escrito presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, el Despacho se abstiene de emitir algún concepto por cuanto la contestación de la demanda no ha sido admitida y no se ha corrido traslado a la contraparte de las excepciones de mérito formuladas

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Aranzazu, Caldas,

RESUELVE:

Demanda Restitución Inmueble arrendado
Radicado 2021-0086-00

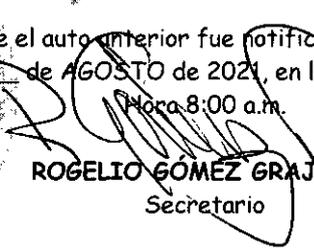
PRIMERO: INADMITIR la CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA que hace la señora Lilia de Jesús Gutiérrez Serna, a través de apoderado judicial, dentro de este proceso verbal de restitución de bien inmueble, promovido por el señor Jesús María Mejía Alzate, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Conceder a la parte demandada cinco (5) días para subsanar la contestación de la demanda.

TERCERO: Reconocer personería al abogado José Fernando Cubides Gómez, portador de la T. P. Nro. 67.948 del C. S. J. y C. C. Nro. 10.249.904, para representar los intereses de su mandante en los términos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


RODRIGO ALVAREZ ARAGON
JUEZ

CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado por ESTADO N° 77
Fijado hoy 5 de AGOSTO de 2021, en la Secretaría del juzgado
Hora 8:00 a.m.

ROGELIO GÓMEZ GRAJALES
Secretario