



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

PROCESO: RESTITUCIÓN
DEMANDANTE: SAÚL DUKÓN LÓPEZ
DEMANDADA: LUIS CARLOS LÓPEZ FUENTES
EXPEDIENTE: 2020-172

AUTO RECHAZA NULIDAD DE PLANO

Bucaramanga, siete (07) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Arriban las diligencias al despacho para proveer sobre la nulidad invocada por el apoderado judicial que defiende los intereses de la parte demandada, en virtud de lo cual, habrá que realizar las siguientes:

CONSIDERACIONES

Dispone el numeral 4 del Artículo 384 del Código General del Proceso:

“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, éste 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 aquél.

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 éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante”

La mentada exigencia constituye una carga procesal para el demandado en el evento señalado. La Corte Constitucional (sentencia C-070 del 23 de febrero de 1993) al pronunciarse sobre la constitucionalidad del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil- el cual no sufrió transformaciones con relación al anotado Art. 384-, precisó lo siguiente: “La causal de terminación del contrato de

arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible, dadas las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad de indefinida de la negación –no pago-, es que opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes como requisito procesal para rendir sus descargos”.

En esta clase de procesos, de antaño la Honorable Corte Constitucional ha precisado que “Cuando hayan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados”¹

En el escrito de nulidad allegado por la parte accionada, alega su apoderado, para ser escuchado, que:

“Con forme(sic) a lo anterior, existe un desconocimiento del contrato de arrendamiento aquí demandado, por parte de mi representado, derivado de la inejecución del mismo en razón a una imposibilidad sobrevenida por causas extrañas, debido a la pandemia mundial por el COVID/19, que obligo(sic) al Gobierno Nacional el cierre de los establecimientos de comercio destinados a BARES, impidiendo que el demandado desempeñara su actividad comercial, lo cual exime de responsabilidad en la mora hasta que por lo menos exista una revisión del negocio jurídico en los términos del art. 868 del C. CO.

A su vez, mi mandante manifiesta desconocer las condiciones del contrato, por el incumplimiento de las obligaciones del arrendador contenidas en el canon 1982 ídem, en especial la de mantener el bien arrendado en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada; pues recordemos que el objeto contractual en un arrendamiento contiene obligaciones recíprocas(sic) como lo establece el dispositivo 1973 del C.C, en el que claramente se dice, que el arrendador debe dar el goce de una cosa, para que el arrendatario este(sic) en la obligación de pagar por ese goce, lo cual no se dio, durante el confinamiento; el bien objeto de arrendamiento se vio perturbado en su goce, sin que el arrendador liberara del mismo al arrendatario.

Por lo anterior, al existir dudas sobre la existencia cumplida del contrato de arrendamiento, se debe exonerar a mi representado de la exigencia de consignar un valor derivado de un canon de arrendamiento que no se dio, para ser escuchado y poderse defender en este proceso, ya que, de lo contrario se estarían vulnerando sus derechos fundamentales”

Descendiendo al caso que ocupa la atención del Despacho se advierte que no se cumplen los presupuestos jurisprudenciales para desconocer la regla general del numeral 4 del art. 384 del C.G.P., y en su lugar permitir a la parte demandada

¹ Sentencia T 1082 de 2007

ser escuchada sin demostrar la prueba del pago del canon, pues si bien se alega por la pasiva, *-en su interés de poder ser oído en el proceso-*, que el demandado desconoce el contrato, su fundamentación no se trata de negar la existencia o validez del mismo, sino de aspectos tales como “la inejecución del contrato por la pandemia” y “las obligaciones del arrendador de mantener el bien arrendado en estado de servir”, aseveraciones que en ningún momento van dirigidas ni tienen el carácter de desconocimiento del contrato.

En efecto, cuando el máximo órgano de cierre constitucional hizo referencia a **dudas razonables** sobre la existencia de contrato, se basó en el estudio de aspectos tales como la inexistencia total de éste, el desconocimiento del mismo por legítimos poseedores, falsedad en los contratos, hechos que, sumados a que se omita prueba del mismo, puedan hacer arribar al juez a la duda “razonable” sobre la existencia del mismo.

Nótese entonces que se trata de serios eventos en los cuales se pone en duda la existencia del contrato, los cuales difieren de este asunto pues en las presentes diligencias no se atacó oportunamente por el accionado la existencia y validez del contrato de arrendamiento de local comercial² y lo planteado en su escrito de nulidad hace relación a su presunta imposibilidad de cumplir con el monto del canon pactado, contradiciéndose además al plantear un “desconocimiento del contrato” para luego alegar el supuesto incumplimiento del mismo por el demandante.

Así las cosas, se denegará dar trámite a la nulidad invocada, atendiendo que el demandado no cumplió con la carga de acreditar el pago o consignar a órdenes del despacho, los cánones de arrendamiento adeudados a la fecha, de conformidad con la normativa que rige la materia.

Como consecuencia de lo brevemente esbozado, el juzgado

RESUELVE

PRIMERO: NO OIR AL DEMANDADO LUIS CARLOS LÓPEZ FUENTES, al no cumplir con su obligación procesal de acreditar el pago o consignar a órdenes del despacho, los cánones de arrendamiento adeudados a la fecha, de conformidad a lo expuesto.

SEGUNDO: Consecuencia de lo anterior, **NEGAR** dar trámite a la nulidad invocada por la parte demandada **LUIS CARLOS LÓPEZ FUENTES**, por lo expuesto.

Notifíquese,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

² Archivo 01 cuaderno principal.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **08 DE MARZO DE 2022** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.



OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.