



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

Proceso: Verbal Restitución
Radicación: 2020-00211-00
Demandante: CECILIA ORTIZ BARRAGAN y EFRAIN SERRANO NAVAS.
Demandado: JUAN CARLOS RUEDA MEJIA.

Al despacho del señor Juez para resolver recurso de Reposición.
Bucaramanga, 22 de octubre de 2021.

LAURA FERNANDA FORERO PICÓN
ESCRIBIENTE

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, octubre veintiocho de dos mil veintiuno.

Se encuentra pendiente para resolver recurso de reposición y en subsidio de apelación propuesto por el apoderado judicial de la parte demandada JUAN CARLOS RUEDA MEJIA en contra del auto de fecha 25 de junio de 2021, por medio del cual se ordenó NO OIR al demandado y NO tener en cuenta la contestación de la demanda y sus excepciones propuestas.

ANTECEDENTES

Mediante auto 15 de diciembre de 2020, se admitió la demanda verbal de Restitución de Inmueble Arrendado de mayor cuantía en única instancia, se ordenó notificar personalmente, correr traslado y PREVENIR a la parte demandada en el sentido de que para poder ser oída debía consignar previamente a órdenes del Juzgado en la Cuenta de Depósitos Judiciales, los cánones debidos a la fecha, como los que se causen en el curso del proceso.

Con posterioridad la parte demandada contesta la demanda dentro del término legal proponiendo excepciones de mérito denominadas i) COMPENSACION DE OBLIGACIONES ENTRE CANONES Y MEJORAS REALIZADAS, ii) DESCONOCIMIENTO DE LO PACTADO EN LOS CONTRATOS SUSCRITOS ENTRE LAS PARTES.

Acto seguido el Despacho mediante auto del 25 de junio de 2021 ordena NO OIR al demandado, teniendo en cuenta que las excepciones de fondo planteadas por el demandado no discute, niega ni controvierte la existencia el contrato de arrendamiento fundamento de la demanda, sino el valor del canon, y por tanto, para ser escuchado el

demandado, debía cumplir con la obligación legal prevista en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P.

Frente a la decisión anterior el apoderado de la parte demandada interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto de fecha 25 de junio de 2021.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de la parte demandada JUAN CARLOS RUEDA MEJIA presentó RECURSO DE REPOSICION, en donde pretende que se revoque el auto del 25 de junio de 2021; bajo la siguiente argumentación:

Señala el recurrente que la existencia de mejoras autorizadas pagadas por el arrendatario superan la renta, las que, a la luz de la normatividad civil, deben ser reembolsadas al demandado conforme lo dispone el artículo 1993; quien, además, tiene el derecho de retención de la cosa arrendada en los términos del art. 1995 del C.C, hasta que no se le garantice el pago de las mismas.

Argumenta el recurrente que en el numeral 5 del artículo 384 del C.G. del P el legislador reglamentó la compensación entre las mejoras y los cánones que se adeuden, por tanto el recurrente en su escrito solicita que se exima al demandado de dichas consignaciones para ser oído, toda vez que el avalúo aportado asciende a la suma de MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$1.476.000.000), los cuales superan el valor de los cánones en mora.

TRAMITE PROCESAL

Una vez corrido el respectivo traslado, se pronuncia el apoderado de la parte demandante respecto a las mejoras, si estas fueron o no autorizadas, sobre su cuantía, su necesidad o no, es asunto motivo de prueba dentro del proceso, que no puede ser definido en éste momento procesal, pero para este tema, también el legislador en el mismo art. 384 numeral 4 inc. 3 y 4 del C.G.P., previó la situación en los siguientes términos: *“Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos”*.

Por último menciona el apoderado de la parte demandante que, para ser oído el demandado debe consignar los cánones totales adeudados aunque alegue no deberlos y si llegare a tener éxito en sus excepciones, en la sentencia se ordenará su devolución, en caso contrario se le entregarán al demandante.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición es un medio mediante el cual las partes pueden solicitar a la autoridad competente que se revise una actuación de la cual no comparten su decisión, es este el camino escogido por la parte demandada, a través de apoderado judicial, frente al auto calendarado el 25 de junio de 2021, que dispuso NO OIR al demandado y NO tener en cuenta la contestación de la demanda y sus excepciones propuestas.

A efectos de resolver su solicitud se hace necesario advertirle, en primera lugar, al recurrente, que el numeral 4° del artículo 384 del C.G. del P. como norma procesal vigente, establece:

“(...) 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, 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. (...)”

Norma que introduce verdadera condición a los derechos de defensa y contradicción del demandado en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado, pero las mismas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia del proceso.

No obstante, quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible de sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda.

Ahora bien, el ordenamiento jurídico establece que cuando exista duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no se debe exigir al demandado la prueba del pago de los cánones para ser oído, y en el caso de marras no existe duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, sino que la defensa del demandado va encaminada, no ha desconocer el contrato, sino los cánones adeudados, sobre la base, no de su pago, sino de una supuesta compensación.

El contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Situación que aquí es real, pues existe claramente un contrato de arrendamiento el cual no fue desvirtuado por el demandado en las excepciones propuestas en la contestación de la demanda. Realidad que únicamente le corresponde demostrar al demandado, pues no se puede dudar a simple vista sobre la existencia del contrato, con el fin de no darle aplicación a la norma que limita el derecho de defensa al demandado.

Y lo anterior es importante resaltarlo, pues en el caso que nos acoge el recurrente en su solicitud se enfocó exclusivamente en que se tuviera por eximido a la parte demandada del pago de los cánones para ser oído con base al avalúo de las mejoras realizadas, las cuales ascienden a un valor mayor del que se adeuda en los cánones en mora. No obstante, el apoderado de la parte demandada olvidó que la forma legal para que se

tenga como oído al demandado ocurre únicamente en dos contextos: *a) cuando se ataca la existencia del contrato de arrendamiento b) cuando el demandado ha pagado el total de los cánones debidos a la fecha, como los que se causen en el curso del proceso.* Y en el caso de marras ninguna de las dos situaciones se concretan a favor de la parte demandada y en su defecto este despacho no pueden incumplir los lineamientos del estatuto procesal, por tanto mantiene la decisión de no OIR al demandado, pues a todas luces se observa que la parte no cumple con lo estipulado en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P.

Ahora bien, respecto al tema de las mejoras, el artículo 384 del C.G.P. en su inciso primero estipula que cuando el demandado las alegue deberá hacerlo en la contestación de la demanda y se tramitará como excepción previa. Y como se dijo anteriormente, para tener como oído al demandado, éste deberá demostrar el pago total de los cánones adeudados, de no cumplir con lo anterior el juez está en la obligación de no tener en cuenta la contestación de la demanda y por consiguiente las excepciones propuestas.

Sin embargo, el demandado una vez cumpla con los requisitos legales podrá actuar eficazmente en el proceso, conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad de permitir la resolución oportuna en condiciones de igualdad, pues el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna el total de los cánones adeudados.

El medio legal establecido para agilizar este tipo de litigios no se muestra desproporcionado respecto de los derechos del arrendatario, pues éste podrá acceder a la justicia, defenderse y demostrar que ha sido diligente conservando los recibos de pago para hacer valer su derecho al momento de exigir cualquier eventualidad.

Ahora, suponiendo que el demandado cumple con los requisitos establecidos para ser oído y demuestra que efectivamente se realizaron las mejoras (*prospera la excepción*), se retendrán los valores hasta la terminación del proceso y en tal virtud se ordena en la sentencia que le sean devueltos los valores correspondientes.

Son las anteriores razones, por las cuales este Despacho mantendrá la decisión adoptada en auto del 25 de junio de 2021.

Finalmente, frente al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto, este Despacho procederá a denegarlo de conformidad con el numeral 9 del artículo 384 del C.G. del P *“cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia”.*

MEMORIALES PENDIENTES POR RESOLVER

El apoderado de la parte demandante solicita aclaración respecto a la parte motiva del auto adiado el 25 de junio de 2021: *“para ser escuchado debía el demandado JUAN CARLOS RUEDA MEJIA, demostrar que ha pagado dichos cánones en el valor que dice considerar.”*

Por ser procedente la solicitud anterior, dispone el Despacho aclarar de conformidad con el artículo 285 del C.G. del P. la parte motiva del auto adiado el 25 de junio de 2021 en

referencia "en el valor que dice considerar", pues no estaría acorde este estrado judicial con lo estipulado en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C. G. del P, por lo tanto se estaría contradiciendo lo ordenado en dicha providencia.

Así las cosas, el auto adiado 25 de junio de 2021, se aclara en el sentido que "*el valor que dice considerar*" es ahora "*el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados*" como lo ordena la disposición legal.

Por lo expuesto, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el 25 de Junio de 2021, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: DENEGAR el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra el auto de fecha 25 de Junio de 2021, de conformidad con el numeral 9 del artículo 384 del C.G. del P "*cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*".

TERCERO: ACLARAR la parte motiva del auto 25 de junio de 2021, en el sentido que "el valor que dice considerar" debe decir "*el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados*".

NOTIFÍQUESE.

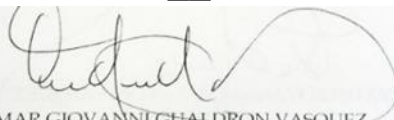


JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA

Juez.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **29 DE OCTUBRE DE 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.____



OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VASQUEZ
SECRETARIO.