



REPUBLICA DE COLOMBIA

## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Expediente: 2020-211

### **AUTO RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y RESUELVE DE ENTREGA DE DEPÓSITOS JUDICIALES**

Bucaramanga, catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a pronunciarse frente al recurso<sup>1</sup> de reposición y en subsidio de queja, impetrado por el apoderado de la parte demandada, contra el auto de fecha 3 de marzo de 2022, que a su vez no concedió el recurso de apelación impetrado por la pasiva frente a la sentencia de fecha 24 de enero de 2022.

#### **ANTECEDENTES**

#### **HECHOS RELEVANTES**

Mediante auto<sup>2</sup> del 15 de diciembre de 2020 se admitió la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado, en única instancia, instaurada por los señores CECILIA ORTIZ BARRAGÁN y EFRAIN SERRANO NAVAS contra JUAN CARLOS RUEDA MEJIA.

Mediante proveído<sup>3</sup> del 14 de mayo de 2021 se tuvo como notificado al demandado por conducta concluyente.

Posteriormente, por auto<sup>4</sup> del 25 de junio de 2021 se decidió no oír al demandado y se tuvo como no contestada la demanda.

Por auto<sup>5</sup> del 28 de octubre de 2021 se decidió el recurso de reposición impetrado por la parte demandada frente a la decisión del 25 de junio de 2021, sin acceder a los fines del mismo y, de igual forma, se aclaró que, para poder ser escuchada, la parte demandada debía consignar el valor total adeudado, con base en la prueba que obra en el expediente.

---

<sup>1</sup> Archivo 48, cuaderno principal

<sup>2</sup> Archivo 13, cuaderno principal

<sup>3</sup> Archivo 21, cuaderno principal

<sup>4</sup> Archivo 25, cuaderno principal

<sup>5</sup> Archivo 28, cuaderno principal

El 24 de enero de 2022 se dictó sentencia<sup>6</sup> de única instancia declarando terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y ordenando la restitución del inmueble.

La parte demandada interpuso recurso de apelación<sup>7</sup> frente a la sentencia dictada dentro del término legal y, mediante auto<sup>8</sup> del 3 de marzo de 2022 se negó la concesión del mismo, bajo el entendido que se trata de un proceso de única instancia, atendiendo que la única causal es la mora en el pago de cánones de arrendamiento.

### **EL MOTIVO DE INCONFORMIDAD**

Inconforme con la decisión en comento, el apoderado de la parte demandada la atacó por vía del recurso de reposición<sup>9</sup> y en subsidio queja, teniendo como fundamento que en las presentes diligencias invocó la parte actora dos causales diferentes, esto es, la mora en el pago de cánones y la violación de la prohibición de construir mejoras en el inmueble arrendado, por lo que no se dan los presupuestos de que trata el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P., lo que convierte el proceso en uno de primera instancia, siendo susceptible por tanto, imprimir el trámite de rigor frente al recurso de apelación impetrado frente a la sentencia de mérito.

### **POSICIÓN DEL DEMANDANTE**

El apoderado de la parte actora indicó que, cualquiera que sea la razón que aduzca el demandado para intervenir en el proceso, la misma no puede ser tenida en cuenta hasta tanto el demandado consigne la totalidad de los cánones adeudados, lo cual no ha ocurrido.

Solicitó que se ordenen compulsas ante la Comisión Disciplinaria Seccional por la conducta dilatoria del apoderado judicial de la pasiva.

### **CONSIDERACIONES**

Correspondería al Despacho pronunciarse frente al recurso de reposición y en subsidio de queja impetrado por el apoderado de la parte demandada, si no fuera porque no es posible proveer de fondo sobre el mismo, tal como pasará a explicarse:

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

“...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

---

<sup>6</sup> Archivo 39, cuaderno principal

<sup>7</sup> Archivo 41, cuaderno principal

<sup>8</sup> Archivo 47, cuaderno principal

<sup>9</sup> Archivo 48, cuaderno principal

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..."

Frente a la normativa en comento, la doctrina explica que:

"Cualquiera sea la causal invocada para la restitución (la ley no la limita a una en particular y rige para todas las que tiene como fuente el contrato de arrendamiento), inclusive cuando se desconoce la calidad de arrendador en el demandante, el demandado está obligado a continuar cancelando el arriendo a medida que se vaya causando, so pena de que no se atiendan los pedimentos que formule, de acuerdo con lo estatuido por el artículo 384, numeral 4; inciso 4° del Código General del Proceso...

Para que el demandado cumpla la obligación de pagar oportunamente la renta y se atiendan sus peticiones, **es indispensable que el depósito se haga por el total**; esto implica incluir los reajustes acordados o establecidos por la ley y vigentes en esa oportunidad"<sup>10</sup>

En efecto, si el demandado deja de pagar o consignar los cánones de arrendamiento durante el proceso, el juez se abstendrá de considerar las peticiones que aquel formule. En efecto, el doctrinante continúa explicando:

"Si el demandado deja de pagar la renta durante el proceso el juez se abstendrá de considerar las peticiones que aquel formule, es decir, que serán ineficaces, de lo que se desprenden estas consecuencias:

a') El secretario. Al pasar al despacho las solicitudes formuladas por el demandado, informa si está al día en el pago de la renta, pues la mora impide que se le resuelvan en oportunidad, circunstancia que desaparece no bien se produzca la consignación de lo adeudado. b') Si hay mora el juez se abstiene de considerar el pedimento, sin negarlo. Si equivocadamente le da curso a la solicitud del demandado que está en mora de pagar la renta, ese error puede subsanarse a instancia del demandante, mediante el recurso de reposición, revocando la decisión, o, absteniéndose de oficio de pronunciarse sobre la actuación que se deriva de la petición o, si se trata de un trámite determinado, como un incidente o la apelación, declarándose inhibido. Por ejemplo, si por error se concede la apelación interpuesta por el demandado que está en mora, el juez de segunda instancia subsana el error e inadmite el recurso; pero si lo acepta y le da curso, tiene que decidirlo declarándose inhibido..."<sup>11</sup>

De lo expuesto, se concluye que, si la demanda se funda en falta de pago, el demandado para ser oído en la contestación de la demanda debe acreditar que ya pagó los cánones que se dicen adeudados, y, además, **si también quiere continuar siendo oído durante las dos instancias, debe cancelar los cánones que se vayan causando.**

En las presentes diligencias, *ab initio* ha sido requerido el demandado en aras que cancele la totalidad de los cánones adeudados, los que, según manifestación de la parte actora<sup>12</sup> ascienden a la suma de

<sup>10</sup> AZULA CAMACHO (2016). Manual de Derecho Procesal. Tomo III. Bogotá: Editorial Temis.

<sup>11</sup> *Ibidem*

<sup>12</sup> Archivo 55, cuaderno principal

\$243.866.844.00<sup>13</sup>; ahora bien, analizado el reporte del Portal del Banco Agrario, se advierten constituidos los siguientes depósitos a órdenes de este proceso:



DATOS DEL DEMANDADO							
Tipo Identificación	CEDULA DE CIUDADANIA	Número Identificación	91079552	Nombre	JUAN CARLOS RUEDA MEJIA	Número de Títulos	10
Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor	
460010001651809	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	04/10/2021	NO APLICA	\$ 17.426.000,00	
460010001653345	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	11/10/2021	NO APLICA	\$ 11.560.000,00	
460010001661903	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	22/11/2021	NO APLICA	\$ 1.559.850,00	
460010001670156	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	27/12/2021	NO APLICA	\$ 1.579.850,00	
460010001675962	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	31/01/2022	NO APLICA	\$ 1.659.850,00	
460010001683164	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	28/02/2022	NO APLICA	\$ 1.709.850,00	
460010001685734	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	08/03/2022	NO APLICA	\$ 1.579.850,00	
460010001693257	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	13/04/2022	NO APLICA	\$ 1.580.000,00	
460010001701545	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	23/05/2022	NO APLICA	\$ 1.709.850,00	
460010001712020	63294164	CECILIA ORTIZ BARRAGAN	IMPRESO ENTREGADO	01/07/2022	NO APLICA	\$ 1.650.000,00	
<b>Total Valor</b>						<b>\$ 42.015.100,00</b>	

Así las cosas, es claro que la parte demanda se ha limitado a realizar pagos parciales de los cánones adeudados, y no a satisfacer la obligación legal de forma estricta. Por tanto, como al momento de interponer el recurso que aquí nos convoca, y aún a la fecha de esta providencia, no acredita la parte demandada cumplir con la carga de consignar **la totalidad de cánones adeudados** -y no abonos-, no puede ser oído en el proceso, y por lo mismo, no puede atenderse el presente recurso de reposición y en subsidio de queja.

Por otra parte, en vista a archivos digitales 50, 52 y 55 del cuaderno principal, obra solicitud emanada del apoderado de la parte actora, en la que solicita la entrega de depósitos judiciales consignados por la pasiva a órdenes de este despacho como abono a los cánones adeudados en virtud del contrato de arrendamiento objeto del proceso, petición que cumple con los presupuestos del art. 384 del C.G.P. que al respecto señala:

(...)

*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.*

*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 en la sentencia se disponga lo procedente.*

<sup>13</sup> Atendiendo que se adeudan los cánones desde el mes de marzo de 2020, calenda para la cual el valor del canon era de \$8.013.000.00

Así las cosas, atendiendo que existe sentencia que desató el litigio, debidamente ejecutoriada, procede la entrega de los mismos a la parte actora, así se ordenará y atendiendo que el al señor apoderado que los representa en el poder se le facultó de forma expresa para recibir<sup>14</sup> y en la ratificación del poder se observa que se le facultó para “pedir la entrega y cobro de títulos judiciales consignados a órdenes del juzgado” se autoriza la entrega a nombre de éste.

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

### RESUELVE:

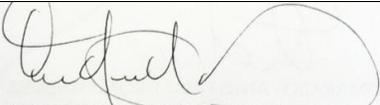
**PRIMERO: RECHAZAR** el recurso de reposición y en subsidio queja, invocado por la pasiva contra el auto de fecha 3 de marzo de 2022, conforme a lo expuesto.

**SEGUNDO: HÁGASE** entrega a la parte demandante, de los depósitos judiciales consignados para el presente proceso por la parte pasiva por concepto de cánones de arrendamiento. Su autoriza su entrega a nombre del apoderado de los demandantes, Dr. JAIRO ALBERTO CORZO GARCÉS, teniendo en cuenta lo anotado en la parte motiva del presente proveído.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA**  
**JUEZ**

<p><b>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO</b> <b>BUCARAMANGA</b></p> <p><b>NOTIFICACION POR ESTADO</b></p> <p>Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy <b>15 DE JULIO DE 2022</b> se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____.</p>
 <p>OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VASQUEZ SECRETARIO.</p>

<sup>14</sup> Archivo 51 , cuaderno principal