

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tipo de Proceso</b>          | Verbal                              |
| <b>Radicado</b>                 | 05001 31 03 022 2021 00081 00       |
| <b>Demandante</b>               | Lourdes del Rosario Franco Cárdenas |
| <b>Demandado</b>                | Juan Diego Estrada Balan            |
| <b>Auto Interlocutorio Nro.</b> | 420                                 |
| <b>Asunto</b>                   | Resuelve recurso de reposición      |

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, Veintitrés (23) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

**OBJETO DE LA DECISIÓN**

Corresponde resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte demandante, frente a lo dispuesto en auto de fecha 30 de julio de 2021, mediante la cual, se tuvo satisfechos los requisitos para la admisión de la contestación de la demanda, con ello, acreditado el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de abril, y en tal sentido, se dispuso correr traslado a las excepciones de mérito propuestas por el demandado en los términos del artículo 370 del C.G.P.

**ANTECEDENTES**

El presente trámite verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por Lourdes del Rosario Franco Cárdenas en contra de Juan Diego Estrada Balan, se admitió por auto del pasado 21 de abril de 2021. La notificación personal del demandado, quedó surtida en debida forma a partir del 20 de mayo de 2021, según proveído fechado 27 de mayo de 2021.

El día 17 de junio de 2021, allego el demandado, contestación de demanda por intermedio de apoderado judicial; no obstante, en auto del 30 de junio de 2021, se inadmitió la misma y se indicó que pese a lo dispuesto en el numeral 384 numeral 4 del C.G.P, y aun cuando en el escrito de demanda la parte actora claramente indicó que el arrendatario se encuentra a paz y salvo por concepto de los cánones de arrendamiento, era necesario que acreditara la prueba del pago de los cánones de arrendamiento causados con posterioridad a la presentación de la demanda, so pena de dejar de ser oído en el proceso. Habida cuenta que se encontró acreditado los requisitos exigidos para la admisión de la respuesta y adicional a ello el pago de los cánones de arrendamiento, se admitió la contestación en auto del 30 de julio de 2021 y se dispuso dar trámite a las excepciones de mérito, formuladas por el demandado.

**DEL RECURSO DE REPOSICIÓN**

El recurrente plantea su inconformidad frente a la admisión de la contestación y al trámite que se dispuso darle a las excepciones planteadas por el demandado, bajo el argumento que para la fecha en que el accionado radicó memorial donde subsana requisitos, esto es el día viernes 9 de

julio de 2021, no acreditó estar al día con los cánones de arrendamiento, pues el canon de julio fue cancelado el día el 19 de ese mes, y en tal sentido reclama que al accionado no se le debió tener en cuenta la subsanación, y se debió tener por no contestada la demanda, pues el canon de arrendamiento, según el contrato, debe pagarse los primeros 3 días de cada mes por adelantado.

En este sentido, y con la afirmación de que el accionado no cumplió con la normatividad del art. 384 del C.G.P y con lo ordenado en auto del 30 de junio de 2021, que lo conminaba a la consignación oportuna del canon de arrendamiento, no podía ser oído dentro del proceso, y su memorial en que aporta constancia de pago no podía ser tenido en cuenta, pues ya había precluido la oportunidad procesal para subsanar y contestar en debida forma la demanda.

Dado lo anterior solicita revocar el auto del día 30 de julio de 2021, mediante el cual se admitió la contestación de la demanda y en su lugar tener por no contestada en el término de ley la demanda. De lo contrario solicita subsidiariamente, sea concedido el recurso de apelación.

### CONSIDERACIONES

Dispone el inciso 3 del artículo 384 del CGP que “...*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.*”

En efecto, dicha norma introduce una verdadera condición a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmueble arrendado, sin embargo, se ha previsto esa condición para garantizar la celeridad y la eficacia en este tipo de procesos.

De igual forma, se ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual 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, con la sola presentación de los recibos de pago.

De lo anterior, se puede concluir que, como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, **en los casos señalados**, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia.

Citado lo anterior, corresponde indicar que asiste razón al recurrente cuando afirma que el pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021, se efectuó el día 19 de julio de ese mismo año, pues ello puede verificarse con el recibo de transacción obrante a folio 5 del archivo digital denominado 19Memorial20210728, oportunidad en la que habían transcurrido más de los cinco días concedidos en auto del 30 de junio de 2021 para subsanar la contestación de demanda con ese requisito. Sin embargo, observa esta judicatura que el cumplimiento de dicha condición para ser oído en el proceso, quedó acreditada por el demandado antes de que se emitiera un pronunciamiento sobre la inadmisibilidad o no de la contestación, circunstancia que le impone al juez garantizar el ejercicio del derecho de defensa que de manera oportuna y en los términos de ley desplegó el demandado.

Adicionalmente, se observa que lo que pretende el recurrente es que este Despacho imponga una sanción procesal de semejante trascendencia para el demandado, como lo es, tener por no contestada la demanda, a partir de su interpretación normativa, a sabiendas que la contestación se presentó en el término concedido y sin tener en cuenta que para el momento en que se dispuso dar trámite a las excepciones de mérito formuladas por el demandado, obra en el proceso la constancia de pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021.

Sabido es que los castigos procesales no pueden quedar a la definición de quien los impone, pues tal posibilidad desconoce la garantía en contra de la arbitrariedad. Así pues, las sanciones deben estar legalmente determinadas taxativa e inequívocamente, sin que le sea dable a esta juzgadora, como sugiere el recurrente, imponer correctivos que no han sido previstos por el legislador, así como para el caso concreto, donde, como se dijo anteriormente, obra en el proceso la constancia de pago del canon de arrendamiento del mes de julio de 2021, condición bajo la cual debe ser escuchado el demandado en este proceso.

Por lo indicado, no habrá de reponerse el auto dictado el pasado 30 de julio de 2021, así como tampoco es dable conceder el recurso de apelación, pues al tenor de lo previsto en el artículo 321 del CGP, no es este uno de los supuestos allí contemplados para su procedencia.

Por lo expuesto el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de esta ciudad,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** NO REPONER el auto fechado 30 de julio de 2021, que dispuso darle trámite a la contestación de la demanda.

**SEGUNDO:** Por improcedente, NEGAR la concesión del recurso de apelación, según establece el artículo 321 del CGP.

**TERCERO:** En firme la presente providencia, CORRER traslado a las excepciones de mérito propuestas por el demandado en los términos del artículo 370 del C.G.P en consonancia con el artículo 110 ibídem.o

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS**  
**JUEZ**

LFG

**Firmado Por:**

**Adriana Milena Fuentes Galvis**  
**Juez Circuito**  
**Civil 022**

**Juzgado De Circuito**



**Antioquia - Medellin**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5286a09b1e291d65d0814240773ee6350061f906d27caac8d753465489cca2d6**

Documento generado en 23/08/2021 08:32:21 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>