



**JUZGADO SETENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
(JUZGADO 53 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
TRANSITORIO ACUERDO PCSJA18-11127 DE OCTUBRE 12 DE 2018 Y  
ACUERDO PCSJA 19-11433 DE NOVIEMBRE 7 DE 2019)**

**Bogotá D.C., 25 de junio de 2021**  
**Restitución N° 2019-0367**

Se resuelve el recurso de reposición subsidiario en apelación enfilado por el apoderado de la parte encartada contra el auto calendarado el 24 de febrero de 2020, mediante el cual se requirió a la demandada para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el numeral 4°, artículo 10 de la Ley 820 de 2003.

**MOTIVOS DE INCOFORMIDAD**

En síntesis, expone el proponente que con el escrito de contestación de demanda se formuló la excepción de mérito que denominó “*falta de legitimación en la causa por activa*”, con lo cual se desconoce la calidad de arrendadora de la demandante, por tanto, sus representados no están obligados a dar cumplimiento a las exigencias señaladas en la norma en cita.

**CONSIDERACIONES**

Para resolver, sea lo primero memorar que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado que la regla contenida en el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso no puede imponerse de modo automático cuando exista de por medio una controversia sobre los cánones adeudados, pues tal limitación significaría una violación del derecho de defensa del demandado. En consecuencia, debe aplicarse cuidadosamente la aludida norma que expresamente señala:

*“(...)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”.*



**JUZGADO SETENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
(JUZGADO 53 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
TRANSITORIO ACUERDO PCSJA18-11127 DE OCTUBRE 12 DE 2018 Y  
ACUERDO PCSJA 19-11433 DE NOVIEMBRE 7 DE 2019)**

Entonces, de la norma anterior se concluye que dentro de un proceso de restitución la ley exige al demandado que demuestre que pagó los cánones adeudados, cuando la demanda se fundamente en la causal de mora; independientemente de la causal que se invoque, con la finalidad de que el arrendatario pueda ser escuchado dentro del proceso.

Por sabido es que, en algunos casos la Corte Constitucional ha inaplicado la citada disposición por razones de equidad y justicia cuando **existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre el demandante y el demandado.**

Descendiendo al *sub-lite*, no cabe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana báculo de la presente acción, toda vez que los mismos demandados aceptaron en los hechos de la contestación de la demanda haber suscrito dicho instrumento, amén que, no fue redargüido ni tachado de falso, otra cosa es que, exista polémica ante la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito por los encartados con el señor LUIS HUMBERTO GAMBA VILLARRAGA, quien presuntamente también fungía como propietario del inmueble, el cual evidencia una fecha de suscripción posterior al aportado con el libelo, cuestión propia que atañe al fondo del asunto, y por lo mismo, será dirimida en la sentencia que resuelva el fondo del juicio.

Así las cosas, resulta claro que en el caso que nos ocupa, no se abre paso la inaplicación de la regla prevista por el canon 384 del C.G.P., y en consecuencia resulta necesario que los demandados para ser escuchados en el trámite, acrediten el pago de los cánones que en la demanda se señalan como adeudados, o por lo menos el pago de los tres últimos periodos causados.

Nótese que la norma en mención no exime al demandado de la carga de pagar los cánones sobre los cuales se le endilga el incumplimiento cuando considere que no los debe, pues en ese caso los cánones depositados para la contestación de la demanda se retendrán hasta la terminación del proceso... *Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a éste los cánones retenidos*”.



**JUZGADO SETENTA Y UNO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ  
(JUZGADO 53 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE  
TRANSITORIO ACUERDO PCSJA18-11127 DE OCTUBRE 12 DE 2018 Y  
ACUERDO PCSJA 19-11433 DE NOVIEMBRE 7 DE 2019)**

Colofón de lo anterior, y al no existir dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento se mantendrá en todas sus partes el proveído objeto de repulsa. En consecuencia, se concede en el efecto devolutivo el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REVOCAR** el proveído calendado el 24 de febrero de 2020 (fl. 158).

**SEGUNDO: CONCEDER** en el efecto **DEVOLUTIVO**, el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto ante los Jueces Civiles del Circuito de la ciudad. Se ordena expedir a costa del interesado copia íntegra de toda la actuación adelantada en el presente asunto.

Para el efecto, la parte recurrente deberá en el término de cinco (5) días, a la notificación de esta providencia, suministrar las expensas necesarias a fin de compulsar copia de las piezas procesales referidas, so pena de declararse desierto tal como lo previene el artículo 324 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE (1)**

**ROCÍO CECILIA CASTILLO MARIÑO  
JUEZ**

Juzgado 71 Civil Municipal y de Oralidad de Bogotá,  
transformado en juzgado 53 de Pequeñas Causas y  
Competencia Múltiple de Bogotá

La presente providencia se notifica por anotación en estado  
No. **016** hoy **26 de abril de 2021**, a las 8:00 A.M.

Pablo Emilio Cárdenas González  
Secretario