

SECRETARÍA JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ZAMBRANO BOLIVAR

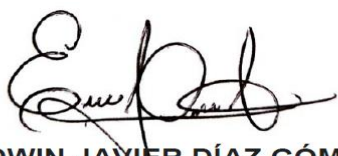
Ref. DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUBLE ARRENDADO.
Demandante: HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA.
Demandado: JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ.
Rad. No. 13894-4089-001-2023-00068-00.

INFORME SECRETARIAL.

Señor Juez doy cuenta a usted de la presente DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUBLE ARRENDADO y del escrito de contestación de la demanda allegada por el apoderado judicial de la parte demandada JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ.

Provea Usted.

Zambrano Bolívar, 22 de noviembre de 2023.



EDWIN JAVIER DÍAZ GÓMEZ
Secretario

UZGADO PROMISCOU MUNICIPAL. Zambrano Bolívar, noviembre veintidós (22) de dos mil veintitrés (2023).

Visto el anterior informe secretarial y revisado el expediente, advierte el despacho que mediante providencia de fecha 4 de octubre de 2023, esta agencia judicial, dispuso entre otras cosas lo siguiente: *“PRIMERO: ADMITIR la demanda de Restitución de inmueble arrendado presentada por el señor HOMER ENRIQUE ARAUJO ACUÑA, a través de apoderado judicial, contra el señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ. SEGUNDO: DISPONER que a esta demanda se le dé el trámite previsto del proceso verbal sumario al tenor de los artículos 390, 391, 392 y especialmente a lo normado en el artículo 384 de la Ley 1564 de 2012. TERCERO: NOTIFICAR personalmente el contenido del presente auto a la parte demandada, JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, conforme lo dispone el art. 291 y siguientes del CGP. CUARTO: DISPONER el traslado de la demanda y sus anexos a la parte demandada, por el término de diez (10) días, para que conteste la demanda y pida las pruebas que estime convenientes. QUINTO: ADVERTIR a la parte demandada que no será oída en el proceso, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado y bajo el radicado interno del Proceso 13894-4089-001-2023-00068-00, el valor total de los cánones de acuerdo con lo alegado en la demanda, o en su defecto, presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los últimos tres (03) períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos a favor del arrendador. SEXTO: PREVENIR a la parte demandada, que deberá continuar consignando oportunamente a órdenes del Juzgado Promiscuo Municipal de Zambrano Bolívar, en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia, los cánones que se causen durante el proceso, y si no lo hiciere dejará de ser oída hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012.*

Viendo, así las cosas, encontramos que mediante escrito allegado al correo institucional del Juzgado en fecha 25 de octubre de 2023, el Dr. ALEXANDER RAFAEL REDONDO MULFORD, en su condición de apoderado judicial del demandado JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, aporta memorial de contestación de demanda y formula excepciones previas contra el auto admisorio de la misma.

Ahora bien, es importante indicar que la restitución de inmueble arrendado es una acción por medio de la cual, se busca dar fin a la tenencia del inmueble que se ha dado en arriendo, es decir, que éste sea restituido a su dueño. Dicho proceso con sus requisitos y etapa se encuentra regulado expresamente en el artículo 384 del C.G.P.

Al respecto, la norma citada establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...).

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. **Lo subrayado es nuestro).**

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. **(Lo subrayado es nuestro).**

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.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.”.

A partir de la lectura de esta disposición, es dable comprender que, si la demanda se cimienta en la falta de pago del canon u otro concepto a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, entonces, el ejercicio de los derechos de este, a ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra, se encuentra condicionada a la demostración de la consignación a órdenes del juzgado del valor total de la deuda, o en su lugar, a la presentación del comprobante de pago expedido por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos meses, es más, cualquiera sea la causal que se alegue, también deberá acreditar que cumple con la obligación de pagar la renta, so pena de dejar de ser oído.

En ese orden de ideas y de una revisión al escrito de contestación de la demanda con sus anexos, allegada por el apoderado judicial de la parte demandada, advierte esta sede judicial, que, en la misma, no arrimó, prueba alguna que acreditara el pago o cancelación de los cánones, correspondiente a los tres últimos meses, ni el pago de los servicios públicos adeudados, como tampoco los pagos de los cánones que se siguieron causando durante el curso del proceso. En razón, de lo anterior, es de concluir que la aplicación de la sanción de acreditar el pago para ser oída en el proceso se debe aplicar, en el sentido de tener por no contestada la demanda en la medida que no se acreditó el cumplimiento de lo ordenado en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: NO escuchar en el proceso a la parte demandada, 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 adeudados, y los causados hasta la fecha, 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.

SEGUNDO: REINGRÉSESE el expediente una vez ejecutoriada esta providencia para impulsar el proceso.

TERCERO: RECONOCER al abogado ALEXANDER RAFAEL REDONDO MULFORD, identificado con la C.C. N° 1.049.349.756, y portador de la T.P. N° 389926 del C. S. de la J., como apoderado judicial del señor JOSÉ CARLOS RUIZ ORTIZ, en los términos y facultades otorgadas en el poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**FABIAN ENRIQUE COTES MOZO
JUEZ**

Firmado Por:

Fabian Enrique Cotes Mozo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Zambrano - Bolívar

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: **20f32151c9a1e6bf8979075e7b75bd123728521be2b7fe6e4bb62533e629291d**

Documento generado en 22/11/2023 03:35:19 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>