



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL

Dda. #19100-4089001-2023-00112-00 Restitución Inmueble Arrendado

Auto Interlocutorio No.004

Bolívar Cauca, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

El Despacho resuelve el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuestos por el apoderado judicial de la parte demandada, contra el Auto Interlocutorio No.232 proferido el día 07 de noviembre de 2023.

Mediante el auto impugnado, se resolvió abstenerse de oír a la parte demandada, por no haberse dado cumplimiento a los parámetros del artículo 384, numeral 4 inciso 2 del C.G.P.

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DEL RECURSO: *"Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, para que se reformen o revoquen"*

El motivo de su argumento es que, el despacho no tuvo en cuenta lo mencionado en la contestación de la demanda, esto es, la manifestación de que el demandante no tiene la calidad de propietario o poseedor, la solicitud de amparo de pobreza, ni se decretaron las pruebas solicitadas.

Al verificar la demanda de restitución presentada por el demandante, se advierte que la motivó en **falta de pago de los cánones de arrendamiento** por parte del señor MANASES DORADO ZUÑIGA; en auto fechado 07 de noviembre de 2023, el Despacho decidió abstenerse de oír a la parte demandada con fundamento en lo normado en el artículo 384, numeral 4, inciso 2 del C.G.P, debido a que el demandado no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Pues bien, frente al argumento del demandado se advierte que no está llamada a prosperar, como se le manifestó en el auto recurrido debió darle aplicación a la norma y efectuar el pago correspondiente, directamente al demandante o consignar a órdenes de esta judicatura dinero que le habría sido devuelto de haber prosperado sus excepciones.

Así, es pertinente traer a colación el artículo 384 del C.G.P., que dispone:

“...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. 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...”. (Subrayado y negrilla propio).

Argumenta el togado que el demandante no tiene la calidad de propietario o poseedor del bien inmueble, olvidando que en esta clase de procesos el demandante debe acreditar que es el arrendador, situación que se evidencia con la copia del contrato de arrendamiento aportado con la demanda.

Se indica además en el escrito impugnatorio que el bien inmueble que se enuncia en la demanda no es el mismo que se indica en el contrato de arrendamiento, sin embargo, se le recuerda al recurrente que esta funcionaria judicial con acompañamiento de la parte demandante realizó inspección judicial al bien inmueble el día seis (06) de junio de dos mil veintitrés (2023), constatándose que se trataba del mismo inmueble mencionado en la demanda objeto de restitución.

Así mismo, el apoderado judicial menciona que no se ha tomado decisión respecto a las nulidad y amparo de pobreza solicitados, recordándole que para tener en cuenta las mismas debe dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del C.G.P.

En el presente asunto NO existe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y demandado, pues el mismo fue aportado por la parte actora con la demanda y por eso, el demandado tenía la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones de arrendamiento acordados en el referido contrato, en el presente asunto se verificaron los elementos constitutivos del contrato de arrendamiento, la parte actora aportó copia del contrato de arrendamiento de fecha de 29 de diciembre de 2016 donde figuran MANASES DORADO ZUÑIGA como arrendatario y LAUREANO GOMEZ QUINTERO como arrendador, reiterando que no es posible dudar sobre la existencia del contrato de arrendamiento, a fin de inaplicar las normas que limitan el derecho de defensa al

demandado, pues el extremo pasivo en ningún momento tachó de falso el documento contentivo de la relación contractual, como tampoco negó su calidad de arrendatario; la parte demandada se limita a manifestar que el demandante no demuestra ser el propietario o poseedor del bien inmueble y que fue inducido a firmar el contrato de arrendamiento, circunstancias por las cuales, en el evento que nos ocupa estaba permitido aplicar el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del C.G.P., en tanto el accionado no cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Siendo así las cosas las alegaciones probatorias realizadas por la parte demandada no ponen en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento, por ello, si el actor quería tachar de falso el documento o plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio, debió cumplir con la carga constitucional y legalmente válida consagrada en el artículo 384 numeral 4 inciso 2 del C.G.P., es decir, debió pagar los cánones de arrendamiento adeudados para ser oído en juicio.

Bastan las anteriores consideraciones para no modificar el auto cuestionado y en su lugar ratificar lo decidido en dicha providencia. Por lo brevemente expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Bolívar Cauca,

DISPONE:

PRIMERO: CONFIRMAR el auto interlocutorio No.232 de fecha 07 de noviembre de 2023, por las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: CONCEDER al demandado el término de cinco (05) días hábiles para que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados de conformidad con lo estipulado en el 384 numeral 4 inciso 2 del C.G.P., si no lo hiciere en el término concedido, se tendrá por no contestada la demanda y se pasará a dictar sentencia.

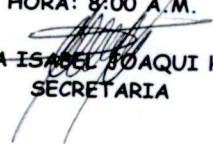
TERCERO: NEGAR el recurso de apelación invocado, por ser este un proceso de única instancia, conforme a lo normado en el artículo 321 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,


CATALINA DUQUE LONDOÑO

Rad.2023-00112-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
BOLIVAR - CAUCA-
POR ESTADO No. 003
HOY 30 DE ENERO DE 2024
HORA: 8:00 A.M.

SANDRA ISABEL JOAQUÍN HOYOS
SECRETARIA