



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º. 9-50 int. 2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022). El suscrito secretario del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, se permite realizar el correspondiente pase al despacho para que la señora jueza se sirva proveer, en la materia.

ALBA LUCIA AGUDELO PARRA
Secretaria

Villa de Leyva, diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE: CARLOS ALFONSO QUINTERO DIAZ.
DEMANDADO: EVELYN LORENA SAMUDIO Y OTRA.
RADICACIÓN: 154074089002-2021-00152-00

Asunto a decidir

Al despacho las presentes diligencias donde la parte demandada EVELYN LORENA SAMUDIO y BERTHA YANETH CORTES ALARCON, a través de apoderado judicial, interpone recurso de reposición contra el auto de fecha 02 de septiembre de 2021 que admite la demanda de restitución.

a). De las excepciones previas formuladas en el recurso de reposición:

De conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Código General del Proceso, se proponen contra la demanda las siguientes excepciones:

1. Inexistencia del demandante (No. 3) indebida representación del demandante (No. 4) y no haberse aportado prueba de la calidad en que actúa el demandante (No. 5).

Asegura que el demandante no ostenta la calidad de arrendador porque actuó como representante o apoderado de los arrendadores. Que la demanda ni siquiera debió admitirse por falta de legitimación por pasiva porque no hizo parte del contrato sino como apoderado.

2. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

Porque el demandante detenta el inmueble arrendado desde marzo de 2020, antes de presentar la demanda; que esto se hizo saber a este juzgado y por ello se desistió de esta pretensión y que la norma técnica de un proceso de restitución impide a la parte demandada ser oída hasta que no pague o consigne los canones que se dicen adeudados.

Las demás pretensiones pendientes de terminación del contrato de arrendamiento, pago de la cláusula penal y pago de honorarios del abogado se discuten en proceso verbal en el cual no se restringe el derecho de defensa de las demandadas como en este.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º. 9-50 int. 2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

En tal sentido, por no requerirse la restitución del inmueble y habiéndose desistido esta pretensión, deberá adecuarse el trámite a uno verbal, agotándose conciliación como requisito de procedibilidad.

3. Pleito pendiente sobre las mismas partes y el mismo objeto.

En este proceso se pretende el pago de honorarios de abogado, pretensión que no puede ser ventilada en este proceso de restitución porque las demandadas aún no han sido vencidas en el proceso ejecutivo tramitado en el Juzgado Primero Civil el Circuito de Tunja, donde se pondrá de presente la mala fe de la parte demandante con la iniciación de acciones judiciales carentes de fundamento.

b. De la respuesta de la activa.

La activa se expresa en dos sentidos.

Por un lado solicita no se escuche a las demandadas hasta tanto no den cumplimiento a lo estipulado en el art. 384.4 del C.G.P., esto es, acrediten el pago de los cánones de arrendamiento.

En el mismo sentido, señala que la demandada EVELIN LORENA SAMUDIO fue emplazada el día 19 de diciembre de 2021 pero no compareció en el término señalado por el juzgado. En cuanto a la demandada BERTHA YANETH CORTES ALARCON informa que esta fue notificada por aviso el 11 de diciembre de 2021, por lo que el término para contestar la demanda se le venció el 19 de enero de 2022. Según lo expuesto la contestación y las excepciones propuestas no deben ser tenidas en cuenta.

Por otra parte asegura que dadas las circunstancias de pandemia al señor CARLOS ALFOSO QUINTERO DIAZ le fue otorgado poder especial de los demás contratantes para ejecutar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento. Considera que no existe pleito pendiente, ni un trámite inadecuado, porque al ser rogada la justicia, la parte pasiva ha debido indicar cuál es el trámite que debía imprimírsele a las pretensiones planteadas.

Asegura entre otros aspectos, que la parte demandada hace manifestaciones temerarias en su escrito de excepciones previas, pues lo que realmente ocurrió fue que su cliente estuvo a punto de ser asaltado en su buena fe por EVELIN SAMUDIO, quien se presentó como interesada en alquilar el HOTEL HOLISTICO ALUNA, que lo tomaba en arriendo pero que no podía figurar en el contrato, por lo que insistió en que NELLY RODRIGUEZ celebrara el citado contrato, así que el 01 de octubre de 2019 lo celebran ambas con el demandante, pero a los 20 días la señora NELLY manifestó que no era su deseo continuar con el contrato porque su socia EVELYN SAMUDIO la estaba robando, pues no le estaba reportando la totalidad de las ganancias percibidas, por lo que se acuerda excluir a NELLY y traer a BERTHA como codeudora, habiendo ocurrido la sustitución del contrato.

c. De la comparecencia de las demandadas.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Le asiste razón a la parte activa cuando afirma que las excepciones propuestas no deben entenderse presentadas por la demanda BERTHA YANETH CORTES ALARCON, en tanto dejo de contestar dentro del término que le asistía y que venció el 19 de enero de 2022. Pero no encuentra fundamento su dicho, en cuanto a la demandada EVELIN LORENA SAMUDIO, pues esta compareció dentro de los 15 días siguientes a su emplazamiento, realizado el día 19 de diciembre de 2021. Obsérvese que a través de apoderado el día 31 de enero de 2022 esta solicitó copia del proceso, para el día 03 de febrero de 2022 presentar recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda y el día 10 de febrero de 2022 presentar excepciones de mérito.

De manera que las excepciones propuestas han de entenderse presentadas únicamente por la demandada EVELIN LORENA SAMUDIO, aunque claro está, la demandada BERTHA YANETH CORTES ALARCON hará presencia en el proceso dada la relación litisconsorcial con la primera.

d. Del recurso de reposición.

Por disposición del artículo 318 del CGP, el recurso de reposición procede contra todas las decisiones que dicte el juez, salvo las que la misma ley no lo admita. Este recurso se interpone con expresión de las razones que lo sustenten, es decir, que el recurrente debe explicitar su inconformidad con la providencia recurrida, dado que este medio de impugnación tiene por objeto que el mismo funcionario que profirió la decisión la revoque o reforme previo estudio de los argumentos expuestos por el recurrente.

Dado que la finalidad de las excepciones previas es evitar que la demanda prospere, demorarla y atacar el procedimiento, por tanto no cuestionan el fondo del litigio ni el derecho controvertido, procede el juzgado a resolver las excepciones previa antes de abordar la solicitud de la demandada, de ser oída en el proceso y tener en cuenta sus excepciones de mérito.

1. Inexistencia del demandante (No. 3) indebida representación del demandante (No. 4) y no haberse aportado prueba de la calidad en que actúa el demandante (No. 5).

“La inexistencia del demandante se presenta cuando no se configura el presupuesto procesal de la “capacidad para ser parte” señalado en el art. 53 del C.G.P., según la cual cuentan con esta aptitud las personas naturales, las personas jurídicas, los patrimonios autónomos, el que está por nacer y los demás a los que la ley les otorgue capacidad.

La indebida representación del demandante hace alusión a la ausencia de capacidad para comparecer al proceso, art 54 del C.G.P., cuando actúa directamente en el proceso alguien que tenía la obligación de comparecer por medio de un representante legal, o que si bien actúa a través de este representante, este no tiene esa calidad.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

La ausencia de prueba de la calidad con que actúa el demandante hace alusión a que con la demanda se debe allegar como anexo obligatorio la prueba de la calidad en la que actúa¹.

Para el caso concreto, se pregunta el juzgado, ¿el señor CARLOS ALFONSO QUINTERO DIAZ cuenta con aptitud para figurar en el presente proceso como parte demandante; así mismo si puede actuar como representante de los copropietarios, y si finalmente aporto prueba de la calidad en la que actúa?

Contrario a lo que indica la parte demandada, el señor CARLOS ALFONSO QUINTERO DIAZ si cuenta con aptitud para figurar en el presente proceso al tener la calidad de parte, esto es, ser uno de los copropietarios del establecimiento Hotel Holístico Aluna, como se prueba con los títulos aportados con la demanda. El hecho de indicar en el contrato de arrendamiento que actúa en representación de los copropietarios de dicho establecimiento y no señalar que también actúa en nombre propio es inane frente a la clara vocación con la que actúa a la hora de suscribir el contrato, que no es otra que la de obligarse, de vincularse al negocio jurídico en calidad de arrendador en conjunto con los demás copropietarios.

Es claro en igual sentido, que el señor CARLOS ALFONSO QUINTERO DIAZ puede actuar en el proceso como representante de los copropietarios del inmueble porque tal facultad fue consagrada en el contrato mismo, que a su vez esta facultad es convalidada en el negocio jurídico por los testigos que en realidad son dos de los cuatro copropietarios que le otorgan la potestad de firmar por ellos el contrato. Y si bien es cierto no se aportó con la demanda, prueba de la representación de OCTAVIO AUGUSTO QUINTERO Y SANDRA PATRICIA QUINERO DIAZ, lo cierto es que con el traslado de estas excepciones se allega, lo que implica que estas excepciones previas no tienen vocación de prosperidad al haberse determinado que la demanda fue presentada por quien tenía la capacidad para hacerlo. Por lo expuesto se denegara la prosperidad de estas excepciones.

2. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

Esta excepción previa busca que el juez evidencie que incurrió en una equivocación al disponer el trámite de la demanda por una vía procesal que no corresponde. Esto en tanto cada pretensión para desatarse tiene una determinada y particular vía procesal que se ajusta a su naturaleza.

Habría que preguntarse entonces ¿escogió el juzgado una vía procedimental distinta a la señala en la ley para darle trámite a la pretensión de declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la consecuente restitución del inmueble arrendado, el pago de la cláusula penal y el pago de honorarios al apoderado demandante?

La respuesta es no porque el auto admisorio de la demanda invoca los numerales 4º y 9º del art. 384 del C.G.P., e indica que es aplicable el procedimiento verbal de única instancia, que se entiende se desata cuando existe oposición y se cumplen

¹ Derecho procesal civil. Dr. Henry Sanabria Santos. Universidad externado de Colombia. Año 2021.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

las cargas probatorias impuestas en el mencionado numeral cuarto, salvo que haya de aplicarse la regla jurisprudencia de escuchar al demandado cuando haya serias dudas sobre "la existencia y vigencia del contrato"².

Si bien se afirma que el demandante detenta el inmueble arrendado desde marzo de 2020, este hecho es incierto hasta la fecha. Y el hecho de que se haya desistido de la pretensión de restitución del inmueble, no impide que el proceso se siga tramitando por la senda hasta ahora recorrida, porque el orden lógico de las pretensiones implica que existiendo un contrato de arrendamiento, el cual se denuncia incumplido, debe darse en primer término la verificación del presunto incumplimiento, para poder establecer las condenas a que haya lugar, entre ellas la orden de restitución, el pago de cánones adeudados y otras sumas que se solicite.

De manera que no existe trámite que deba adecuarse porque el señalado en la admisión de la demanda es el que la ley establece para desatar las pretensiones planteadas.

Finalmente, si bien el derecho de defensa de la demandada en el proceso de restitución se difiere al momento en que consigne o pague los cánones que se dicen adeudados, esto no implica que se le coarte el derecho a ser oída, porque la carga probatoria del pago se mantiene solida cuando no hay dudas de la existencia y vigencia del contrario, pero cuando las hay se morigera. Por lo expuesto se denegara la prosperidad de estas excepciones.

3. Pleito pendiente sobre las mismas partes y el mismo objeto.

Esta excepción tiene como finalidad lograr la terminación del proceso por la existencia de una litispendencia, que ocurre cuando se tramitan idénticos procesos por vincular a las mismas partes, objeto y causa, lo que implica el riesgo de emisión de decisiones contradictorias sobre los mismos asuntos.

El hecho de que en este proceso se pretenda el pago de honorarios de abogado y que exista un proceso ejecutivo tramitado en el Juzgado Primero Civil el Circuito de Tunja, respecto del pago de cánones de arrendamiento relacionados con este contrato de arrendamiento, no implica que nos encontremos ante la configuración de la excepción previa de pleito pendiente porque como se evidencia, las pretensiones en ambos procesos son diferentes y el trámite para cada una de ellas se enfila por sendas diversas, como son la ejecutiva y la verbal.

Aunque se diga que el pago de honorarios al abogado no puede ser ventilada en este proceso de restitución, porque las demandadas aún no han sido vencidas en el proceso ejecutivo, lo cierto es que la parte demandante, al ejercitar su derecho de acción, le asiste el deber de invocar pretensiones que tengan relación directa con el incumplimiento invocado, pues de no hacerlo sufriría las consecuencias que la ley establece. Por lo dicho, el juzgado no puede en este momento procesal entrar a juzgar una pretensión antes de establecer su naturaleza y la relación con el objeto de la litis, y por ello la decisión que en derecho

² Sentencia T 482 de 2020.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

corresponde al respecto, se adoptará en la oportunidad procesal pertinente, que por supuesto no es esta.

Por estas razones se denegara la prosperidad de esta excepción.

e. Regla jurisprudencial para escuchar al demandado sin que pague o consigne los cánones adeudados en juicio de restitución.

Por ilustrativa se cita de manera amplia la sentencia T - 482 de 2020 de la Corte Constitucional, en la cual se consolida y explica claramente en que consiste la regla jurisprudencial que en este momento nos ocupa:

"...9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla[127] se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento....

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la sentencia T-118 de 2012, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento[128]. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º. 9-50 int. 2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.

9.3. En esa ocasión se analizó la regla jurisprudencial creada para armonizar con la Constitución la aplicación de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil[129], en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Así, fueron establecidos los siguientes parámetros:

9.3.1. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

9.3.2. La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen.

9.3.3. El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

9.3.4. La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

9.4. Posteriormente, en la sentencia T-107 de 2014 la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

9.5. La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014[130] y T-340 de 2015[131]. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

10. La regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es falta de pago de la renta:

10.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil[132], deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.

10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N° 9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:

- A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.

- Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado 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 que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o 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.

10.3. A continuación se comparará la regulación pertinente para corroborar la similitud entre la norma procesal derogada y la que se encuentra vigente:

Art. 424 Código de Procedimiento Civil - Art. 384 Código General del Proceso

RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

PARÁGRAFO 1°. Demanda y traslado.

1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294[133], o prueba testimonial siquiera sumaria.

PARÁGRAFO 2°. Contestación, derecho de retención y consignación.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N^o. 9-50 int. 2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

3. 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 de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

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

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

[...]

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.

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.

10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N^o. 9-50 int. 2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico..." (subrayado fuera del texto original).

f. De la solicitud de ser escuchada y tener en cuenta las excepciones de mérito propuestas por la demandada, sin haber efectuado la consignación o el pago de los cánones que se predicen adeudados, art. 384. 4 del C.G.P.

El juzgado considera que es procedente escuchar a la demandada sin que esta haya realizado el pago o consignación previa de los cánones de arrendamiento que se dicen adeudados, por las siguientes razones:

1. En el presente proceso no se están solicitando como pretensiones, el pago de cánones de arrendamiento, por lo que estrictamente la exigencia legal del art. 384. 4 del C.G.P. carece de base fáctica en este concreto asunto.
2. El incumplimiento del contrato, el pago de la cláusula penal y los honorarios del abogado demandante, son pretensiones que involucran esencialmente un debate probatorio, por lo que dejar de escuchar a la demandada sería tanto como condenarla de plano al pago de las sumas pedidas, siendo que al menos la relacionada con el pago de honorarios al abogado del demandante debe ser objeto de análisis en cuanto a su naturaleza y relación con el objeto de la litis y las partes legitimadas.
3. El pago de la cláusula penal implica la demostración de los perjuicios causados por el incumplimiento del contrato, que para ser atendida se supedita a la acreditación del incumplimiento y los perjuicios sufridos, por lo que necesariamente debe ser objeto de debate para garantizar el derecho de defensa de la demandada.
4. Efectivamente la demandada no tacho de falso el contrato, por lo que no estamos frente a dudas sobre la existencia del mismo, pero sí sobre su vigencia, porque hasta el momento es incierto cuando fue entregado el inmueble y las circunstancias en que este evento se produjo; además se indica que el contrato fue sustituido, lo cual implica acreditar como ocurrió este hecho y si este implicó un cambio sustancial en las condiciones contractuales.

Por las razones expuestas se escuchará a la demandada sin que cumpla la carga probatoria establecida en el art. 384.4 del CGP, para lo cual se concederá a la parte demandante el término legal para que se pronuncie sobre las excepciones de mérito propuestas por esta.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARA NO PROBADAS LA EXCEPCIONES PREVIAS del artículo 100 numerales 3, 4, 6, 7 y 8 del C.G.P., de acuerdo a las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO.- ESCUCHAR a la demandada EVELIN LORENA SAMUDIO, para lo cual se concede a la parte demandante el término legal para que se pronuncie sobre las excepciones de mérito propuestas por esta. Termina de traslado tres (3) días, art. 391.6 del C.G.P.

TERCERO.- Cumplido lo anterior vuelva el expediente al despacho para citar a audiencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

<p>JUZGADO 2º PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA</p> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La providencia anterior se notificó por Estado No. 009, de hoy once (11) de marzo de 2022 siendo las 8:00 A.M.</p> <p>_____ Alba Lucia Agudelo Parra Secretaria</p>

Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Villa De Leyva - Boyaca

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:

6859482fc85b1097b06788f0d1b35bec7f9906d26d4b5115d6ecaf00f6b4bc17

Documento generado en 10/03/2022 04:20:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>