

Constancia secretarial. A Despacho de la Señor Juez el recurso de reposición y, en subsidio, apelación que antecede para su conocimiento. Sírvase proveer.

Cali, 25 de noviembre de 2021

El Secretario,

JAVIER CHIRIVÍ DIMATE

Auto Interlocutorio No. 2.063  
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: DECLARATIVO- RESTITUCIÓN DE INMUBLE

Demandante: JULIO CESAR MUÑOZ MARQUÍNEZ

Demandado: PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS

Radicación:760014003008-2020-00017-00

### **I.- Objeto de la decisión:**

Procede el juzgado a decidir sobre el recurso de reposición y, en subsidio apelación, interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto No. 1.329 del 05 agosto de 2021, por medio del cual se inadmitió la contestación de la demanda presentada por PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS el pasado 1 de junio de 2021 y, en consecuencia, se ordenó estimar su reclamación razonadamente bajo juramento acatando lo dispuesto en el artículo 260 del C.G.P., en lo que refiere a la excepción denominada "*RECONOCIMIENTO DE MEJORAS EN INMUEBLE ARRENDADO*".

### **II.- Argumentos del recurso**

El recurrente sustenta su inconformidad, bajo los siguientes argumentos:

- (i) La demandada en restitución no ha dado cumplimiento a la carga de que trata el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., circunstancia por la cual no puede ser atendido ningún mecanismo de defensa que proponga.
- (ii) La contestación de la demanda y, por ende, las excepciones de mérito, fueron presentadas de manera extemporánea, toda vez que la notificación a la señora PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS se surtió bajo los cauces de que tratan los artículos 291 y 292 del C.G.P.
- (iii) Inexistencia de autorización a la arrendataria PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS para construir y reclamar mejoras de cara al contrato de arrendamiento.

### **III. - Traslado del recurso**

En el término de traslado, la parte demandada en restitución adujo que, el cumplimiento a la carga de que trata el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., se explicó en la contestación a la demanda, transcribiendo nuevamente el acápite pertinente así "*con el presente escrito se anexa, los títulos consignados en el Banco Agrario de Colombia, correspondientes a los pagos de los cánones de arrendamiento, efectuados por la señora PATRICIA ALVAREZ ARIAS, a favor del demandante JULIO CESAR MUÑOZ MARQUÍNEZ,*

*desde Diciembre de 2019 hasta Junio de 2021 inclusive, por valor cada uno de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000.00), para un total de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.700.000.00) "*

De otra parte, en los que respecta a la extemporaneidad de la contestación de la demanda recordó que las notificaciones conforme a los artículos 291 y 292 del C. G. del P., no cumplieron su cometido, conforme lo advirtió el Despacho en el auto de sustanciación No. 326 del 13 de marzo de 2020, en el auto interlocutorio No. 1.453 del 16 de diciembre de 2020 y en el auto interlocutorio No. 410 del 9 de abril de 2021. En ese sentido, aseveró que la notificación que surtió efectos, fue la personal practicada el 17 de junio de 2021.

Finalmente, en cuanto a la valoración de las pruebas concernientes al reconocimiento de las mejoras, señaló que corresponde hacerlas al señor Juez en la etapa procesal correspondiente.

Se deciden los recursos impetrados previas las siguientes,

#### **IV.- Consideraciones:**

1. Cuando la causal en la que se funda la demanda de restitución de inmueble arrendado recae en la *"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"*, el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. establece que la parte demandada *"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"*.

En ese mismo sentido, el inciso 3º *ibidem* establece que *"[c]ualquiera 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 (...)"*.

2. Bajo este escenario normativo, tenemos que el demandante fincó su acción restitutoria en la mora en los cánones de arrendamiento causados durante los meses de mayo de 2019 a enero de 2020. Al paso que, la demandada PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS señaló que las prestaciones por dicho concepto entre los meses de mayo a noviembre de 2019 *"(...) fueron cancelados oportunamente (...) a su señora madre LUZ ESTELLA ARIAS CARMONA (...), quien es la pareja actual del señor JULIO CÉSAR MUÑOZ MARQUÍÑEZ"*. Por lo que, en cumplimiento de la normatividad antes citada, procedió a consignar a órdenes de este juzgado y por cuenta de este proceso la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.700.000.00), correspondiente a los cánones de arrendamiento de diciembre de 2019 hasta junio de 2021, inclusive.

De allí que, le asiste razón a la parte recurrente al señalar que la demandada no ha cumplido con la carga que le impone la ley procesal que regula la acción restitutoria en comento, pues inexorablemente se concluye que no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento causados durante el periodo de mayo a noviembre de 2019, fundamento fáctico que sirvió de sustento para impetrar la presente demanda. Pues si bien es cierto, adujo que en dicho

periodo canceló de manera oportuna los cánones de arrendamiento, no allegó prueba de su dicho ni realizó la consignación conforme a la normatividad descrita.

Ahora bien, si bien es cierto, las Altas Cortes han sostenido que es inaplicable dicho precepto en los casos en que la defensa se cimiente en la existencia del contrato de arrendamiento o en la calidad de arrendatario, resulta claro que, no es el caso que nos ocupa, puesto que la demandada PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS no desconoció la existencia del negocio jurídico, al punto que, consignó el valor de los cánones de arrendamiento causados entre diciembre de 2019 hasta junio de 2021.

Sumado a lo anterior, la demandada no ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento causados desde julio de 2021 a la fecha.

3. Aunque la razón esbozada sería suficiente para revocar el auto fustigado, no sobra señalar que, también le asiste razón a la parte actora, en relación con la presentación extemporánea de la contestación de la demanda.

En efecto, veamos que conforme a las pruebas allegadas al expediente la citación de que trata el artículo 291 del C.G.P. fue recibida de manera exitosa el 19 de abril de 2021 y el aviso del canon 292 *ibidem*, el 8 de junio de la misma anualidad, al paso que la contestación de la demanda el siguiente 1 de julio.

Entonces, se surtió la notificación por aviso el 9 de junio de 2021 y, en consecuencia, tenía hasta el 23 del mismo mes y anualidad para presentar su oposición, situación que no ocurrió.

Ahora, si bien es cierto, se llevó a cabo una notificación personal el 16 de junio de 2021, lo cierto es que, primero se surtió la notificación por aviso, conforme se explicó.

4. Finalmente, cabe advertir que la inadmisión a la contestación a la demandada se efectuó por defectos de forma y, no de fondo, por lo que de entrada es claro que dicho pronunciamiento no traduce *ipso facto* en tenerse por contestada la demanda y, mucho menos, en reconocer las mejoras alegadas. Pues es a la luz de la normatividad procesal, que la inexistencia de autorización a la arrendataria PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS para construir y reclamar mejoras de cara al contrato de arrendamiento, sería un asunto que en principio se hubiera tenido que definir en la respectiva sentencia (numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.), sino fuera por las razones señaladas con antelación.

En tal virtud, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO. REPONER** el auto No. 1.329 del 05 agosto de 2021, por lo expuesto en la parte considerativa.

**SEGUNDO. NO ESCUCHAR** a la demandada PATRICIA ÁLVAREZ ARIAS por no acreditar la exigencia de que trata el inciso 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

**TERCERO:** Tener la contestación de la demanda como extemporánea, conforme a las premisas dadas a conocer en este pronunciamiento.

**CUARTO:** Ejecutoriada la presente providencia, **ingresen** nuevamente las diligencias al Despacho a fin de proferir la decisión que corresponda.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR ALEJANDRO LUNA CABRERA**  
JUEZ

C

Estado electrónico No. **142**

Fecha: NOV.29.2021



*eff*

Firmado Por:

Oscar Alejandro Luna Cabrera  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 008  
Cali - Valle Del Cauca

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: **c0d55b11e30fbdadf5a463688ed6fdeb432bf2ee42eb408dcb0e0898ef244ad**

Documento generado en 25/11/2021 03:09:26 PM

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