



JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

Armenia, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado N° 2022-00240-00.

I.- FINALIDAD DEL AUTO:

Corresponde a la Agencia Jurisdiccional resolver el recurso de reposición instaurado por la reclamante, a través de su gestor adjetivo, en cuanto al interlocutorio adiado a 16 de mayo de la anualidad que cursa.

II.- ANTECEDENTES:

La Judicatura, mediante proveído calendado a 28 de abril hogaño, inadmitió el escrito postulativo, aduciendo, entre otros aspectos, que según la cláusula 10ª del pacto de renta, éste se prorrogaría, siempre que los involucrados cumplieran con sus obligaciones y que, a pesar de ello, en el libelo introductorio y en el apoderamiento se indicó que se habían dejado de saldar cánones desde el 10 de enero de 2020, hasta la actual época; período que se encontraría cubierto por la enunciada renovación, la que acaeció a partir del 9 de octubre de aquel año, dejándose de lado la directriz contractual en mención. En ese sentido, se advirtió que debía esclarecerse, de manera fundada, esta situación, especialmente en lo atinente a la aplicación de esa estipulación contractual. Lo anterior, a fin de lograr claridad en los pedimentos planteados.

Seguidamente, dentro del intervalo brindado para subsanar el memorial de inauguración, la actora indicó que, conforme a las reglas del acuerdo celebrado, éste de ninguna forma se había prorrogado, en vista de que los convocados dejaron de saldar las sumas periódicas que les correspondía.

Así, abordando la aducida rectificación, la Célula Judicial expidió el proveído que hoy es materia de protesta, por cuyo conducto rechazó el inicial acto de parte, señalando que no se había saneado adecuadamente. En ese sentido, explicó que, aunque la implorante expresó que el convenio en alusión nunca se prorrogó, tal afirmación resultaba ambigua, oscura o difusa, ya que, de todos modos, se perseguía la devolución del haber, que se hallaba todavía en poder de los encartados, sin tenerse certeza de la causa que provocó tal circunstancia, si, según lo expuesto por la impetrante, no se mantuvo en vigor la negociación bajo examen. En definitiva, se consideró que se había dejado de precisar el motivo por el que el bien raíz había permanecido en manos de los rogados, a pesar del incumplimiento y lo señalado por la pauta antes



referenciada.

Finalmente, frente a esta última determinación, la formulante entabló el atendido mecanismo de reproche, por cuyo conducto señaló que jamás sostuvo que hubiera existido renovación del arreglo materia del litigio, máxime cuando los suplicados se abstuvieron de satisfacer una de las prestaciones que les incumbía (pago de las mensualidades concertadas), siendo que dichos ciudadanos, a pesar de tal evento, continuaron ocupando el inmueble. En últimas, anotó que aquellos accionados también dejaron de cumplir el deber de restituir la heredad; proceder frente al que se han negado rotundamente. En definitiva, procuró que se abrieran las puertas de la tramitación frente al accionamiento, en aras de garantizar el postulado de acceso a la administración de justicia.

III.- CONSIDERACIONES:

A la luz de lo establecido por el art. 318 del Código General del Proceso, la réplica impetrada es viable contra los pronunciamientos emitidos por el juez, con expresión de las razones que la sustenten, dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la decisión objeto de disconformidad, en el evento de que ésta se hubiera proferido por fuera de audiencia.

Ahora, el aludido medio de censura, que debe ser entablado por la parte a la que resultó adversa la resolución dictada, apunta a que la providencia cuestionada sea aclarada, modificada o revocada.

En otras palabras, el denotado instrumento de debate es procedente siempre que se promueva frente a un auto, haya sido postulado por un involucrado en el asunto, que lo definido fuera desfavorable y que se formulara en el plazo de ley; requisitos que efectivamente se cumplieron en el caso particular, ya que el conducto jurídico en estudio se planteó en cuanto a la determinación de 16 de mayo del actual año, por la pretensora, siendo que a través de esa resolución se rechazó el libelo inaugural, lo que es contrario a sus intereses. Aunado a lo anterior, el abordado mecanismo de controversia fue interpuesto en el interludio de rigor.

En ese sentido, es factible estudiar las argumentaciones que fundamentan la atendida impugnación.

Así, en el descrito ámbito, es necesario precisar inicialmente que uno de los propósitos al que apunta la Codificación General del Procedimiento es la eficacia y la oportunidad en el desarrollo de los derroteros judiciales, como trasunto de la pronta y cumplida solución de las controversias sometidas a consideración y de la prerrogativa de acceso al aparato jurisdiccional;



escenario en el que le incumbe al administrador de justicia velar por el adecuado desenvolvimiento del rito emprendido.

Así, la denotada tarea ha de desplegarse desde el inicio del trayecto adjetivo, auscultándose la demanda y sus anexos, no solamente para evidenciar el querer del implorante, sino también con el fin de advertir posibles situaciones que incidan en los aspectos formales de la actuación y que puedan desatarse o clarificarse desde el comienzo del cauce instrumental.

De este modo, en el descrito horizonte, la legislación ha consagrado una serie de dispositivos, encaminados a garantizar la indemnidad del juicio desarrollado, emergiendo entre aquellas herramientas, que, en su gran mayoría, han de ser utilizadas por el juzgador, como director del proceso, la inadmisión del escrito petitorio, la que es procedente, según las causas previstas por el inc. 2º, art. 90 del Compendio Adjetivo Vigente.

En consecuencia, de observarse la configuración de uno de tales móviles, se cerrarán temporalmente las puertas del trámite ante el libelo instado, otorgando a la parte activa de la litis la ocasión para que subsane las faltas detectadas, so pena de rechazo (inc. 3º, art. 90 *ibidem*); figura última que significa que la actuación ya no será surtida, menos dirimida por el sentenciador, sin perjuicio de que el rogante entable nuevamente el documento incoatorio, ya que el aducido rechazo de ningún modo produce efectos de cosa juzgada.

Así, entre las enlistadas situaciones que imponen la inadmisión del documento genitor, se halla el erigido por el ord. 1º del citado canon legal, referente a la ausencia de los requerimientos formales, verbigracia, los enlistados por los nums. 4º y 5º, art. 82 de la Obra Instrumental en vigor, es decir los tocantes a que los pedimentos se muestren precisos y claros y que los hechos que les sirven de fundamento aparezcan debidamente determinados; tópicos que indefectiblemente deben solventarse, a fin de que la contraparte conozca a plenitud los componentes fácticos que esgrime el reclamante y lo que procura con estribo en ellos, lo cual posibilitará la materialización de una adecuada contraposición, aceptando o debatiendo aquellos sucesos y, por supuesto, las aspiraciones que buscan derivarse de tales acontecimientos.

Pues bien, en lo que incumbe al evento puntual, en contravía de lo disertado por la censura, que alega que nunca hizo alusión a prórroga alguna del contrato de arrendamiento, es menester señalar que desde el apoderamiento se planteó que los perseguidos adeudaban los cánones de alquiler generados a partir del 10 de enero de 2020, hasta la data de planteamiento de la demanda, lo que fue iterado en el hecho 3º del soporte introductorio. Consecuencialmente, esas aserciones a las claras significan que el enunciado



negocio se mantuvo en vigor durante ese interregno, habiendo sobrepasado el interludio de renta que se pactó primeramente, que se extendió del 8 de octubre de 2019 al 8 de octubre de 2020, debiéndose valores que se causaron desde el 9 de octubre de tal anualidad hasta cuando se impetró la acción.

Ahora, en ese entorno, se tiene que, según la cláusula 10ª del convenio bajo análisis, éste no podía renovarse, si se habían incumplido las obligaciones concertadas, entre ellas el cubrimiento de las mensualidades estipuladas, sin que la incoante hubiera esbozado una explicación puntual, contundente y fundada que permitiera a la Judicatura inferir lo ocurrido con la aplicación de esa estipulación y, en ese contexto, los motivos por los cuales el bien permaneció bajo la tenencia de los deudores, por lo cual se siguieron produciendo los cánones de arrendamiento que se especificaron, a partir del 9 de octubre de 2020 hasta la interposición de la súplica de devolución del activo.

Esto, advirtiéndose que esa inconsistencia en los sucesos esbozados y que incidían en la diafanidad de las pretensiones impedía que el Estrado Jurisdiccional y la contraparte tuvieran certeza en cuanto a los alcances y contornos reales de los acaecimientos que rodearon el caso y si, por ende, era factible proponer las solicitudes, en los términos en que ello se hizo. Esto, con el agravante de que, los convocados, para ser escuchados durante la tramitación, debían saldar los guarismos procurados, cuyo causamiento, se insiste, no era claro, en razón de la falencia detectada al momento de relatar los supuestos fácticos y establecer las petitorias, ora de que dichos sujetos tenían que emprender la defensa de sus intereses, sin que se hubieran expuesto a plenitud los pormenores de la controversia, quebrantándose, consecuentemente, la garantía básica de contradicción.

A continuación, en el afán de sanear el defecto en indicación, se encuentra que la postulante, durante el intervalo concedido para esos efectos, se limitó a aducir que el contrato en ciernes no se había prorrogado y que los rubros a saldarse por parte de los pretendidos se limitaban a los meses de enero a septiembre de 2020. Sin embargo, al bosquejarse tales asertos, la litis se tornó todavía más obscura o ambivalente, teniéndose que, si el acuerdo nunca se renovó, como lo manifestó la interesada, debían puntualizarse las causas por las que el bien raíz se hallaba hasta la fecha en poder de los obligados, teniéndose que, si en ese campo, se iba a atribuir una conducta contraria a las estipulaciones contractuales a esos últimos ciudadanos o se alegaría que se negaron a devolver la heredad, era necesario exponerla con exactitud y precisión, no solo para que el Despacho encontrara certidumbre en torno a lo acontecido, sino también para que aquellos demandados, si lo consideraban pertinente, pudieran desvirtuar lo así afirmado o demostrar contingencias, hechos o causales diversas que desdibujaran lo argüido en el instrumento



inaugural. Empero, la accionante, al momento de adelantar la impuesta subsanación, no exteriorizó de forma completa, suficiente y diáfana el aspecto del que se viene tratando, dejando en entredicho lo ocurrido después de finiquitado el período contractual, que, según sus dichos, de ningún modo se prorrogó.

Por otro lado, se encuentra que solamente por vía de la reposición que nos incumbe, se dejó sentado que los encartados se habían abstenido de retornar la construcción y que, a pesar de los requerimientos de rigor, se negaron a ello; *ítems* que precisamente debieron establecerse al momento de emprender el aludido saneamiento, para que los sucesos del litigio y las pretensiones emanadas de ellos se avistaran plenamente definidos, con fronteras y contenidos diamantinos, sin que, valga decirlo, pueda esta Autoridad Judicial atenerse a lo referenciado en el anotado recurso, puesto que ese mecanismo de ninguna forma ha sido concebido para complementar o remediar las faltas cometidas en las actuaciones que debieron desarrollarse en la oportunidad de ley (interludio de corrección de la demanda). Esto, bajo los principios de eventualidad y preclusión, que indican que los trámites jurisdiccionales se conciben como una serie ordenada de fases, destinadas a ciertos objetivos que han de concretarse en ese marco y no postreramente.

Por último, conviene destacar que, con la postura asumida por la actual Entidad Administradora de Justicia, en lo absoluto se resquebraja el atributo esencial de acceso al aparato judicial, puesto que la demanda instaurada se sometió al procedimiento a que había lugar, brindándose a la postulante la ocasión para que enmendara los defectos avizorados; cometido que no satisfizo cabalmente, lo que conlleva al rechazo del libelo inicial, es decir que esa consecuencia se ha gestado en orden al obrar mismo del extremo impetrante, nunca por un acto atribuible a la Judicatura y menos revestido del ánimo de impedir que el conflicto sea efectivamente dirimido.

En fin, se mantendrá incólume el proveído refutado.

IV.- DECISIÓN:

En mérito de las razones previamente compendiadas, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA,**

RESUELVE:

PRIMERO.- NO REPONER el auto fustigado.

SEGUNDO.- En consecuencia, **CUMPLIR** lo dictaminado a través de esa determinación.



**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ
JUEZ**

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO DE 31 DE MAYO DE 2022. SECRETARÍA.

Firmado Por:

**Luis Carlos Villareal Rodriguez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004
Armenia - Quindío**

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:

67f62fae19fe2f206f6ff9782e23b7f738683bf0a92f1932909cfa37ae040c3f

Documento generado en 26/05/2022 09:21:53 AM

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

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