

## **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL**

Armenia (Quindío), diecisiete (17) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Expediente No 63001-40-03-006-2022-00146-00

Se decide el recurso de reposición y en subsidio apelación, interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido el 22 de marzo de 2023, mediante el cual el Juzgado fijo fecha para audiencia y decreto pruebas.

### **EL RECURSO Y SU TRÁMITE**

Manifestó la recurrente que, *“quiero dejar en claro que el señor Juez admitió la demanda propuesta por el suscrito a nombre de mi mandante López Cuartas para la tramitación de un proceso de restitución y no para otro proceso, como corolario de lo expuesto solicito al señor Juez reponer el auto que decreta las pruebas, exigir la consignación de los cánones adeudados por concepto de arrendamiento tal como lo manda el Código general del proceso y ventilar en la audiencia cuestiones referentes a un proceso de restitución”*.

### **CONSIDERACIONES**

1.- El recurso de reposición fue establecido por el legislador para que quien profirió la determinación susceptible del mismo, la reconsidere total o parcialmente.

2.- En ese sentido se observa reunidos los presupuestos para la tramitación de la reposición formulada, pues existe legitimación, oportunidad, sustentación y procedencia del recurso (artículo 318 del C.G.P).

3.- 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, en especial el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado, en lo pertinente con la demanda y la contestación de la demanda, señala las siguientes reglas:

- *A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha 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.*

Ahora bien, para el caso en estudio, se observa que la parte demandada una vez fue notificada del auto admisorio de la demanda, dentro del término procesal oportuno contesta la demanda y propone excepciones tanto previas como de mérito, y si bien estas últimas no prosperaron, del estudio de las excepciones de mérito formuladas se indican las siguientes: *“INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DESCONOCIMIENTO DEL DEMANDANTE COMO ARRENDADOR”* entre otras, las cuales se encuentra directamente encaminadas a cuestionar la existencia de un contrato de arrendamiento que pudiera fundamentar el proceso de restitución de inmueble arrendado y la calidad de arrendador del demandado con el demandante.

3. – Al respecto es necesario traer a colación jurisprudencia de la Corte Constitucional, quien en Sentencia T-482/2020, en relación con la materia de estudio señaló lo siguiente:

*(...) 9. 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*

*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. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato. (...)*

*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.*

*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. (...).*

En ese orden de ideas, se concluye que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este, tal como sucedió en el caso bajo estudio, razón por la cual este despacho

considera juicio suficiente para soportar la decisión de proceder a oír al demandado fijando fecha para audiencia en este asunto, basándose en los preceptos constitucionales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, y no acceder a la reposición del auto que fijo fecha para audiencia y decreto pruebas dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado.

Finalmente, y en cuanto al recurso de apelación interpuesto, al respecto, el artículo 321 del Código General del Proceso señala: *“Procedencia. Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad. También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia...”*.

De la norma transcrita se desprende que solo procede el recurso de Apelación contra los autos de primera instancia, y revisadas las pretensiones de la demanda, esta fue estimada como de “UNICA INSTANCIA”; motivo por el cual no es procedente conceder el recurso de apelación interpuesto por el Apoderado Judicial de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** la decisión contenida en el auto del 22 de marzo de 2022.

**SEGUNDO: NEGAR** el recurso de Apelación solicitado, por las razones expuestas.

**TERCERO:** En firme esta decisión continúese con el trámite del proceso.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE;**

**SILVIO ALEXANDER BELALCAZAR REVELO**

**JUEZ**

**(Estado 056 del 18 de abril de 2023)**

LMGR  
(08RECURSO)

**Firmado Por:**  
**Silvio Alexander Belalcazar Revelo**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 006 Oral**  
**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: **e8026342697cdf979e3694b46488d463159289c61b1bedb0b7266495dfa84cd**

Documento generado en 17/04/2023 10:08:56 AM

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