



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUUNICIPAL DE VENADILLO, TOLIMA.
Dirección: Carrera 5 No 3-05 Local 4 Venadillo (Tolima)
Teléfono: 2840572
Correo electrónico: j01prmpalvenadillo@cendoj.ramajudicial.gov.co

A.I.C. No. 0481

Venadillo Tol., diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN:	738614089001- 2022-00064 -00
PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	CERGIO FERNANDO NAVARRO AVILA
DEMANDADO:	VICTOR HUGO LOZANO BASTO y CARMEN ELISA BASTO DE LOZANO

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido por este juzgado, el día 01 de septiembre de 2022, dentro del asunto de la referencia.

Del Auto Recurrido

Corresponde a la providencia adiada el primero (01) de septiembre del año en curso, mediante el cual, este despacho desato la reposición y mantuvo incólume, el proveído que a su vez había presentado el recurrente contra el auto de fecha (08) de agosto del año en curso, este último, a través del cual, había dado lugar al trámite de la excepción de mérito presentada por la demanda, señora Carmen Elisa Basto de Lozano.

Del Recurso de Reposición

Refiere el apoderado judicial del demandante, que presenta recurso de reposición contra el auto en mención, al ser contrario a lo previsto en el artículo 384 del C.G.P, en virtud de las “nuevas razones resueltas y tenidas en cuenta en las consideraciones”.

Para tal efecto, aduce que no le asiste razón de hecho como de derecho lo expuesto en la decisión, en tanto resulta ser contradictoria, pues lo esgrimido por el extremo demandado no fue enervada como excepción, sino que tal, fue tomada por este juzgado, sin que pudiese dar tal concepto, explica que tampoco se hizo uso de los medios probatorios otorgados por la Ley, máxime cuando con la demanda se allegaron como soportes documentales, el acta de remate respecto del inmueble dado en arrendamiento, no cumpliéndose con lo previsto en el artículo 167 del C.G.P.

Aduce que la decisión recurrida es violatoria de las garantías fundamentales y que no se acata lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., pues adolece de sana crítica y de falta de raciocinio lógico, pues le dio sentido a la contesta ofrecida por la demanda, pues esta última debió acreditar las pruebas documentales con las supuestas mejoras, más la excepción contra la prueba documental "acta de remate", sin embargo, no lo hizo.

Reitera que el bien objeto de la Litis fue rematado, y que en dicha oportunidad se hizo una descripción muy puntal del predio a rematar, después de la plena identificación, por lo que es improcedente que la demandada, se condue la de las mejoras aludidas.

Por todo lo expuesto solicita, se revoquen los autos de fecha 08 de agosto y 01 de septiembre del año en curso, y se disponga proferir sentencia, ante la ausencia de los demandados a pagar los cánones adeudados, que son el fundamento de la demanda.

Posteriormente, en memorial del 09 de septiembre de 2022, solicita se reconsidere la decisión, al considerar que el despacho tiene un interés caprichoso y antojadizo contrario a derecho, en la que evidencia una violación al debido proceso, acceso a la administración de justicia, pues la demanda solo hizo una manifestación, en que no probó sus hechos, siendo su obligación al tenor del artículo 167 del C.G.P.

Actuación Procesal

Del escrito de reposición se corrió el respectivo traslado por el término de ley, término dentro del cual el extremo demandado, guardo silencio.

Así las cosas, se procede a resolver previa las siguientes;

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición, al tenor de lo dispuesto en el art. 318 del C.G.P., puede ser impetrado por una de las partes que esté inconforme con la decisión tomada por el despacho, para que ésta sea revocada o reformada por él mismo.

Que, en el presente caso, la inconformidad del recurrente radica en que no debe ser oída la demandada, Carmen Elisa Basto de Lozano, al no haber consignado los cánones adeudados más los aumentos de ley pretendido, ni mucho menos tener como excepción lo manifestado en su escrito por intermedio de apoderado, como quiera que no ofreció soporte probatorio que convalidará lo dicho, además que al no haber contestado el otro demandado, señor Víctor Hugo Lozano Basto, se debe tener allanado a los hechos.

Sea lo primero indicar que el artículo 384 del Código General del Proceso, establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 384. 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.

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

*3. Ausencia de oposición a la demanda. **Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.***

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.*

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

(...)”

Que, para el caso concreto, la demanda promovida por el señor Cergio Fernando Navarro de restitución de inmueble arrendado, siendo demandados los señores Víctor Hugo Lozano Basto y Carmen Elisa Basto de Lozano, se fundamenta en el no pago de cánones de arrendamiento,

conforme al contrato de arrendamiento de fecha junio 13 de 2016, los cuales aduce se sustrajeron a su pago desde el 13 de julio de 2017.

De acuerdo a lo esbozado, debe considerarse entonces que, en aquellos eventos, en que la demanda, se fundamenta en la falta de pago, como es aquí el caso, el artículo 384 del C.G.P, ya referido, indica que no será oído en el proceso, hasta tanto demuestre haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados.

Ahora bien, se revisa en la actuación que se realizó la notificación personal de la demandada Carmen Elisa Basto de Lozano, quien dentro del término para pronunciarse frente a los hechos indicó concretamente:

"(...)

1.- conforme al contrato aportado a la fecha indicada el 13 de junio de 2016 mi patrocinada me informa que había firmado el contrato de arrendamiento con el señor MARIO GOMEZ PEREZ persona que remato el inmueble con el compromiso que le iba a vender el inmueble (casa, habitación) posteriormente.

2.- Es de aclarar al despacho que el remate del lote lo hizo la Fundación Mundo Mujer por una obligación adquirida por VICTOR HUGO LOZANO VASQUEZ donde era mi patrocinada la codeudora.

3. es cierto conforme a la guía allí relacionada.

4.- aclarando que por falta de conocimiento y una asesoría correcta no se opusieron a las mejoras construidas sobre el lote por cuanto que como aparecen en el certificado de tradición y libertad solo remataron el lote.

5.- es cierto

6.- no me consta."

Y en relación con las pretensiones de la demanda indicó:

"me opongo por cuanto que lo relacionado en estas se estructura con base dentro de un contrato de arrendamiento que fue suscrito mediante presión, que del punto de vista psicológico mi poderdante acepto en el entendido de la promesa que le hicieron de que sus mejoras construidas sobre el lote se las reconocieran económicamente en dinero."

Dispuesto lo anterior, y entrando de fondo sobre los motivos de inconformidad, debe referir este juzgado en primer lugar sobre el interés caprichoso y antojadizo que refiere el apoderado judicial del extremo recurrente, en relación con la adopción de las providencias de fechas 08 de agosto y 01 de septiembre de 2022.

Sin duda, constituye un argumento falaz a través del cual, pretende el apoderado atacar el proveído, apelando a emociones que lejos de la

realidad, olvidan el papel central del juez al interior de los litigios, de cara a los nuevos principios y responsabilidades que trajo aparejado la adopción del Código General del Proceso, donde se procuró dejar atrás esa convicción de que el juez, era un convidado de piedra, y un mero aplicador de ley, para posteriormente resaltar un papel mucho más activo a fin de asegurar el bien superior de la impartición de justicia material.

Por lo tanto, es en pro de esa convicción, y de la nueva funcionalidad que surge para el juez, el deber de ejercer un papel más activo, el cual hasta incluso lo faculta para interpretar la demanda y/o contestación, según sea el caso.

La Corte Suprema ha señalado sobre la interpretación de la demanda de la demanda, lo siguiente:

“En otros términos, la demanda debe interpretarse integralmente, armonizando la pretensión con sus razones fácticas y jurídicas, para, según lo tiene explicado la Corte, no “sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal”. Esto implica que en esa labor el juez debe examinar la demanda “‘en su conjunto, en forma razonada y lógica, como quiera que la intención del actor muchas veces no está contenida en el capítulo de las súplicas, sino también en los presupuestos de hecho y de derecho por él referidos a lo largo de la pieza fundamental’

*Basta, entonces, que la intención del demandante aparezca clara en el libelo, ya de manera expresa, ora porque se deduzca de todo su texto mediante una interpretación razonable. De ahí que, como en el mismo antecedente se reiteró, la “**torpe expresión de las ideas per se no puede ser motivo de rechazo del derecho suplicado cuando éste alcanza a percibirse en su intención** y en la exposición que de los presupuestos fácticos hace el demandante en su demanda”¹*

Es así entonces, que no es posible tachar de caprichoso la exhaustiva tarea del juez que, en vigencia del Código General del Proceso, se le exige a fin de garantizar la igualdad de las partes y la efectividad de los derechos que ambos sujetos procesales reclaman.

Aclarado lo anterior, se tiene entonces **que si bien en principio no procede el recurso de reposición contra el auto que decide la reposición, a la luz de lo dispuesto en el artículo 318 del C.G.P.**, también es cierto, que la norma habilita su interposición cuando éste, contenga puntos no decididos en el anterior, y que se relacionen con dichos aspectos nuevos.

¹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil – Sentencia del 05 de septiembre de 2002. Magistrado Ponente José Fernando Ramírez Gómez. Expediente No. C-6632.

Para el caso concreto, el recurrente presenta su inconformismo con el proveído adiado el primero (01) de septiembre del año en curso al considerar que existe contradicción al momento de resolverse dicho recurso, al exponerse como problema jurídico que se debía resolver si se debía escuchar o no a la demanda y dar trámite a la excepción, que presentó en la contesta, cuando esta última no fue expuesta por dicho extremo en tal sentido y más aún cuando no se adjuntó soporte probatorio alguno para acreditarla.

Indica que, de la valoración a realizar con las pruebas aportadas con la contestación de la demanda, no se establecía serias dudas sobre la existencia del contrato, para que el Despacho, hiciera tal determinación.

Pues bien, con lo indicado se recuerda que mediante el proveído de fecha 08 de agosto de 2022, se dispuso lo siguiente:

*“Considerando que, de la contestación de la demanda hecha por el apoderado de la demandada CÁRMEN ELISA BASTO DE LOZANO, **en su numeral 4 y lo indicado en el acápite de las pretensiones, se presenta la circunstancia prevista en el numeral 4 del artículo 384 del C. G. del Proceso, se dispone surtir el trámite de EXCEPCION DE MERITO** en este asunto y en consecuencia el Despacho DISPONE:*

*De conformidad con lo previsto en el artículo 391 del C. G. del Proceso, del medio exceptivo que alega el apoderado de la demandada CARMEN ELISA BASTO DE LOZANO, **en el sentido que se opone a las pretensiones, por cuanto tienen como base un contrato de arrendamiento, que aceptó ante la promesa que le hicieron, de que sus mejoras construidas sobre el lote se las reconocerían económicamente en dinero y qué, el remate recayó solo sobre el lote,** se corre traslado a la parte demandante por el término de tres (3) DIAS, para que se pronuncie sobre ellas, adjunte y pida las pruebas que pretenda hacer valer.”*

A partir de lo expuesto, y confrontado con la contesta arribada, se advierte entonces que para este despacho la misma, ofreció oposición a las pretensiones de la demanda, alegando mejoras y refiriendo un posible vicio en la suscripción del contrato, este último, enmarcándose como en aquellos eventos, a que hace alusión el precedente constitucional establecido desde el año 2004, sobre la no exigencia de pago de cánones de arrendamiento cuando se deja entre dicho la existencia del pluricitado contrato.

Al revisar las decisiones cuestionadas, se advierte que en proveído de fecha 08 de agosto, se hizo alusión exclusivamente frente al tema de las mejoras, pues así se hizo referir al traer a colación lo indicado en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P y en el proveído de fecha 01 de septiembre, se hizo referencia, al precedente sobre la excepción de exigir el pago de dicho

cánones, cuando esta entre dicho la existencia del contrato, circunstancia, que daría lugar al estudio del recurso presentado, como a continuación pasa a exponerse.

Cabe destacar que le asiste razón al recurrente cuando refiere que esas serias dudas sobre la existencia del contrato, deben ser soportadas por quien las alega, y que en el caso en estudio, la contesta ofreció como medio de prueba exclusivamente la testimonial, y es aquí donde debe darse la razón al extremo recurrente, en tanto, dicha petición de prueba ni siquiera cumple con los requisitos propios del artículo 212 del C.G.P, como para derrumbar o dejar en entre dicho la validez y existencia del contrato de arrendamiento.

Es así entonces, que no es dable al juzgador aún a pesar de esa facultad de interpretación, entrar a suplir la carga probatoria que le asiste para soportar su oposición y/o medios exceptivos si se invocan, por lo que los argumentos que se consideraron en el proveído del 01 de septiembre, se derrumban al no existir un soporte de acreditación mínimo para dejar en entre dicho la existencia del contrato de arrendamiento conforme a los fundamentos fácticos que se expusieron.

Ahora bien, frente al otro punto de inconformidad, que se dejó de lado, esto es lo concerniente a la alegación de las mejoras, debe precisarse que no se verificó en la contesta, ni en el expediente el pago de los cánones adeudados que debe acreditar para ser escuchada al interior del proceso, pues la norma es clara en señalar: *“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”*, por lo que ha de aplicarse la consecuencia procesal respectiva.

En ese entendido ante la vaguedad de los fundamentos expuestos en la contestación ofrecida por la demandada, lo que se impone es reponer las decisiones recurridas, teniendo en cuenta lo aquí considerado.

Así las cosas, el despacho ha de concluir que la demandada Carmen Elisa Basto de Lozano no será oída en el proceso y por lo tanto no se dará trámite ni se atenderá los fundamentos expuestos en su contesta, en cumplimiento a lo previsto en el inciso 3º del numeral 4ª del artículo 384 del C.G.P, circunstancia que ante el silencio del otro demandado Víctor Hugo Lozano de Basto, amerita que una vez notificado y ejecutoriado el presente auto se profiera la sentencia que en derecho corresponda.

De acuerdo a lo expuesto, el Juzgado **DISPONE:**

PRIMERO. - REPONER las decisiones contenidas en los proveídos de fecha 08 de agosto, mediante el cual se dio trámite a la contestación ofrecida por la

demanda Carmen Elisa Basto de Lozano y del auto del 01 de septiembre del año en curso que resolvió inicialmente su reposición, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. - En virtud de lo anterior, NO oír a la demandada CARMEN ELISA BASTO DE LOZANO, por las razones expuestas en esta providencia, por lo tanto, no dar trámite a la contesta presentada por dicha parte al interior de este proceso, hasta tanto, no acredite el pago de los cánones adeudados y los que se sigan causando durante el proceso.

TERCERO. – Ante el silencio del demandado VICTOR HUGO LOZANO BASTO, se dispone que una vez notificado y ejecutoriado el presente auto vuelva al despacho para lo de su cargo.

Notifíquese

La Juez,


CS - Escaneado con CamScanner

DIANA CONSTANZA TIQUE LEGRO.