



Didier de Jesús Márquez Gómez – Ángeli Elena Lapeira Villa y otros
17-001-40-003-009-002022-00462-00

CONSTANCIA SECRETARIAL

A despacho para resolver el recurso interpuesto frente al auto calendarado 6 de octubre de 2022.

El secuestre allegó informe de la recepción del vehículo que fue aprehendido en virtud a la medida cautelar decretada, a saber: (ver anexo 44, Cd. Ppal)

ASUNTO: INFORME DE RECEPCIÓN DE VEHICULO KNQ003

CESAR AUGUSTO CASTILLO CORREA, mayor de edad, vecino del Municipio de Manizales, identificado tal como aparece al pie de mi firma y actuando como secuestre en el proceso de la referencia, me permito presentar ante su despacho, el presente informe que da cuenta de la recepción del vehículo con placas KNQ003:

- 1- El vehículo fue aprehendido y puesto en depósito por la Secretaría de Tránsito de Manizales en el Parqueadero Pácora. La parte DEMANDANTE pagó lo adeudado para poner a disposición del Secuestre el vehículo.
- 2- El vehículo fue depositado en la bodega ubicada en la Calle 4 entre carreras 9 y 11 del municipio de Villamaría, allí pagará un canon mensual de \$ 230.000.
- 3- De la diligencia de secuestre existe registro fílmico el cual, respetuosamente, solicito sea válido como prueba del estado del vehículo en el momento en que sea requerido.
- 4- Para desempeñar mi labor con garantías, respetuosamente solicito a este despacho, se reserven los dineros necesarios que cubran los costos de mi labor llegado el momento de un remate y sean sufragados de los dineros recaudado, o se exija al ejecutado paz y salvo del secuestre antes de decretar el levantamiento de medidas y posterior cierre del proceso por pago de la deuda si se diere el caso.

28 de octubre de 2022

Ángela María Yepes Yepes
Oficial Mayor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, ocho (8) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DE DECISIÓN

Dirime el despacho el recurso de reposición interpuesto por el mandatario judicial de los demandados, dentro del proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado (local comercial) promovido por el señor Didier de Jesús Márquez Gómez en contra de los señores Angeli Elena Lapeira Villa, Johon Jarool Escamilla Pérez y Ramón Alfonso Ortega Cárdenas, frente al auto proferido el 6 de octubre de 2022, mediante el cual esta judicatura resolvió



reiterar el requerimiento a la parte demandada para que allegue “*las constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes que se han seguido causando en el curso del proceso*”, asimismo, se le requirió para que demuestre “*el pago de los servicios públicos, cosas o usos conexos hasta la fecha en que restituyó el bien inmueble*”.

II. ANTECEDENTES

Por proveído del 6 de octubre de 2022, este juzgado incorporó la solicitud e información suministrada por los apoderados de las partes de este proceso. En ese sentido, analizó los argumentos expuestos en los escritos arribados, coligiendo que si bien los demandados hicieron entrega del bien inmueble arrendado, vislumbró que el contrato de arrendamiento no ha sido terminado por causas legales o contractuales, siendo dicha terminación una de las pretensiones de este proceso; de ahí que, el despacho en cumplimiento de las reglas procesales y de orden público, requirió a los demandados para que aporten la constancia de los pagos realizados por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, incluidos los que se hayan causado durante el curso del proceso, además se les indicó que deben acreditar que se encuentran al día en el pago de las facturas de servicios públicos, ello con la finalidad de ser oídos y así darle el trámite al escrito de excepciones arribado al dossier, lo anterior, se itera, de conformidad con lo reglado en el artículo 384 del C.G.P.

Dentro del término de la ejecutoria del referido auto, el vocero judicial de la parte demandada interpuso recurso de reposición, argumentando en esencia, que el contrato que cimenta las pretensiones de este proceso fue suscrito el 1° de septiembre de 2020, con vigencia de 1 año, esto es, hasta 31 de agosto de 2021; plazo que podía ser prorrogado automáticamente de común acuerdo, según se estipuló en la cláusula séptima, de ahí que, acota que el nuevo plazo se extendía hasta el 31 de agosto de 2022.

Refiere que está conforme con lo indicado por el despacho en la providencia recurrida, en lo atinente a que la parte demandante acepta que ya recibió el bien inmueble dado en arrendamiento, y en relación a los pagos realizados por sus prohijados por la suma de \$2.850.000, mediante depósito y \$1.760.000, a través de consignación.

No obstante, confuta del referido auto que, si el despacho encuentra que el contrato de arrendamiento no ha sido terminado, también debe considerarse que las causales de prórroga del contrato aún no se han configurado, siendo esta otra



pretensión a solventar en este proceso declarativo, razón por la cual afirma que resulta ser un yerro el requerir a sus poderdantes para que efectúen los pagos de los cánones de arrendamiento so pena de no ser escuchados, situación que representa un desequilibrio de las cargas impuestas a la parte que representa y que va en perjuicio de los mismos. Lo anterior, bajo el argumento que, si bien es cierto que el artículo 384 del C.G.P., dispone que los arrendatarios deben acreditar los pagos de cánones causados durante el curso del proceso, no es menos que estos deben generarse durante la ejecución del contrato, y debido a que no ocurrió la prórroga del contrato, ello teniendo en cuenta la entrega del bien inmueble, refiere que no es posible aseverar que se continuaron causando cánones ante la falta de restitución de la propiedad.

En este sentido, sostiene que en el presente trámite no está en discusión que el bien inmueble dado en arrendamiento ya fue restituido a la parte demandante, de ahí que, aduce que no resulta procedente afirmar que se continuaron causando cánones de arrendamiento, pues la restitución realizada por sus prohijados se asemeja a la restitución provisional que puede solicitar la parte demandante, regulada en el numeral 9 del referido artículo 384 del C.G.P., la cual propende por suspender los derechos y obligaciones de las partes; máxime, cuando afirma que la parte demandante en el presente proceso dio en arrendamiento el inmueble a terceros.

Con todo, itera que, la carga impuesta a sus representados en el sentido que deben cancelar los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre y siguientes, resulta excesiva, y los deja sin oportunidad de contradecir la configuración de la tan mencionada prórroga; y, bajo tales argumentos, concluye que el único canon de arrendamiento que se ha causado durante el proceso es el correspondiente al mes de agosto por valor de \$950.000, es por ello que solicita que se reponga la providencia recurrida, y en su lugar se modifique su contenido, en relación a la operación aritmética efectuada, teniendo en cuenta únicamente el canon de agosto y el pago de los servicios públicos hasta la fecha de restitución del bien. (Ver anexo 45, Cd. Ppal)

Corrido en traslado el remedio horizontal incoado, el apoderado de la parte actora allegó pronunciamiento frente al escrito de réplica aduciendo que, los argumentos esgrimidos en el recurso que aquí se decide, contradicen lo enunciado en la contestación de la demanda presentada por la parte pasiva, y explica que, la parte demandada, en la contestación, trató de terminar en forma unilateral el contrato mediante comunicado remitido a su prohijado en el que invocó la causal contemplada en el numeral 2 del artículo 24 de la Ley 820 de



2003, manifestándole que dicha terminación operaba a partir del 19 de julio de 2022, ello con ocasión a las acciones realizadas por el arrendador que impedía el disfrute cabal del bien inmueble arrendado, refiriendo que dicha situación fue puesta en conocimiento de la Inspectora Primera Urbana de Policía.

Empero, manifiesta que el argumento presentado por la parte demandada en el recurso para ajustar la presunta terminación del convenio en una causal establecida en la ley, cambió intempestivamente, pues ahora refiere que ésta operó a partir del 31 de agosto de 2022, y que la carta remitida en otrora a su poderdante se realizó con el ánimo de no renovar el contrato, citando la cláusula séptima del contrato de arrendamiento. Finalmente acota que, es falso que el inmueble esté actualmente arrendado a un tercero, pues el mismo no ha sido ocupado a la espera de las resultas del presente proceso.

Bajo tales argumentos, concluye que la parte pasiva no entregó el inmueble, sino que lo abandonó; y, que el contrato continúa vigente; en tal virtud, depreca que no se acceda a lo petitionado por los demandados, y se mantenga incólume la providencia confutada (ver Anexo 46, Cd. Ppal),

Pasado el proceso a despacho para desatar el medio impugnativo presentado, a ello se apresta este juzgador previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Problema jurídico

Le corresponde al Despacho determinar si hay lugar a reponer la decisión adoptada el 6 de octubre de 2022, mediante la cual se resolvió reiterar el requerimiento a la parte demandada para que allegue “*las constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes que se han seguido causando durante el curso del proceso*”, asimismo, se le requirió para que demuestre “*el pago de los servicios públicos, cosas o usos conexos hasta la fecha en que restituyó el bien inmueble*”, en razón a que, según los convocados, de un lado, no se ha configurado la prórroga del contrato de arrendamiento, y, de otro lado, se realizó la restitución del bien inmueble arrendado, situación que se asemeja a la restitución provisional reglada en el artículo 384 del C.G.P., disposición que establece la suspensión de los derechos y obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento a cargo de las partes; o si, por el contrario, se debe mantener la decisión, ante la falta de terminación del contrato y la no cesación de las obligaciones adquiridas por las partes.



2. Caso Concreto

Mediante providencia calendada 6 de octubre de 2022, se resolvió reiterar el requerimiento a la parte demandada para que allegue “*las constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes que se han seguido causando durante el curso del proceso*”, asimismo, se le requirió para que demuestre “*el pago de los servicios públicos, cosas o usos conexos hasta la fecha en que restituyó el bien inmueble*”.

Lo anterior, por cuanto al auscultar los argumentos arribados al cartulario por las partes, se encontró que en efecto y *prima facie* el contrato de arrendamiento continúa vigente, y con él la obligación de los arrendatarios de cumplir las reglas contractuales, esto es, acreditar los pagos antes aludidos, ello teniendo en cuenta que si bien fue entregado el inmueble al demandante al haber hecho entrega de las llaves del mismo, no lo es menos que no se encuentra acreditado en el cartulario <<*y es objeto del debate judicial*>> que el convenio suscrito haya sido terminado por las causales legales o contractuales previstas por el legislador.

El mandatario judicial de la parte demandada solicita que se revalúe el valor que debe acreditar sus prohijados para ser escuchados, y en su lugar se requiera únicamente el canon correspondiente al mes de agosto de 2022, en razón a que, de un lado, en el caso de marras, no se ha configurado la prórroga automática del contrato, siendo este un asunto a solventar en la sentencia que se profiera, y de otro lado, al haberse realizado la restitución del bien, esta es equiparable a la restitución provisional contemplada en el numeral 8° del artículo 384 de C.G.P., el cual en su inciso final puntualiza que realizada dicha restitución provisional, procede la suspensión de los derechos y obligaciones derivadas del contrato a cargo de las partes. Bajo estos argumentos, solicita que se reponga la decisión confutada. (ver anexo 45, Cd. Ppal)

La parte actora, alega en su escrito frente a los argumentos del recurso presentado por los demandados que, estos difieren de los esgrimidos en el escrito de contestación, situación que busca confundir a este judicial, pues en la contestación la parte demandada indicó que la terminación del contrato de arrendamiento se llevó a cabo mediante comunicado remitido a su poderdante en el que se indicaba que la finalización del convenio operó a partir del 19 de julio de 2022, amparado en el numeral 2 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003; y ahora, aduce que dicha terminación se dio a partir del 31 de agosto de 2022,



ante la intención de no renovar el contrato, invocando la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, y precisa que el local comercial arrendado continúa sin ser utilizado luego de ser entregado por la parte pasiva, a la espera de las resultas de este proceso.

Pues bien, auscultado el asunto sometido a estudio, delantadamente este judicial atisba la improcedencia de la réplica incoada frente al proveído confutado, ello en virtud a los siguientes razonamientos.

2.1. En primer lugar, conforme a la reyerta que separa a las partes en contienda, es claro que ambas tienen posturas ambivalentes en relación con la terminación de la relación contractual, pues mientras la parte convocante aduce que ello no ha acontecido, los citados por pasiva, aseguran que dicho convenio no fue prorrogado; luego, más allá de dichas discusiones, lo cierto es que la situación debe ser solventada en el juicio declarativo, y por tanto, de forma razonable y proporcional deben aplicarse las consecuencias previstas por el legislador en el artículo 384 del CGP, pues la parte demandada, de ninguna manera está confutando la calidad de arrendataria, sino que alude a criterios y posturas encaminadas a sostener que el contrato no se renovó en las condiciones anotadas, y que por ende, no está obligada a consignar los cánones y demás emolumentos que se causen en el curso de proceso; discurso que debe darse y demostrarse por los medios suarios correspondientes, ello previo el cumplimiento de la exigencia contemplada en la regla aplicada por el despacho en el auto objetado.

Expresado en otras palabras. El proceso de restitución de inmueble arrendado <<y en este caso de local comercial>>, contempla unas previsiones especiales que buscan que la parte pasiva, para ser oída, cumpla preliminarmente con unas cargas procesales y de estirpe económico, ello atendiendo a la misma naturaleza de esta clase de controversias, en este caso, el pago de los cánones que se afirme se adeuda, y los que se causen en el curso del proceso hasta tanto se defina sobre la culminación de la vinculatoriedad contractual. Ahora dicha regla procesal <<que es de orden público y de obligatorio acatamiento, Art. 13 CGP>>, no puede ser considerada absoluta, pues es abundante la jurisprudencia y lineal el precedente, en el sentido que sólo hay un caso en el cual el convocado a esta clase de litigios puede ser escuchado; y es en el evento en donde se reprocha la calidad de arrendador o arrendatario y se desconoce la juridicidad del pacto efectuado entre las partes. A partir de esta premisa, es posible que el demandado sea escuchado sin necesidad de consignar los respectivos emolumentos que se causen en el desarrollo del trámite.



Ahora, el mismo legislador en el artículo 384 del CGP estableció unas reglas para cuando el demandado, afirma que no adeuda lo indicado o que no debe seguir cancelando los cánones, para lo cual se consagró:

“(…) 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.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas” (Destaca el Despacho).

Nótese como una interpretación finalista de la referida regla, permite colegir que la intención y aplicación de la misma, busca que, ante esta clase de juicios, el demandado cancele lo correspondiente, y que sea el debate probatorio y la sentencia, la que definan si debía o no cancelar lo que se afirmaba, contemplando las respectivas sanciones para el arrendador en el caso de salir vencido.

Dicho esto, y remitidos a los argumentos que se exponen en el escrito de réplica, es fácil columbrar que para que el demandado sea escuchado, es necesario que cumpla entonces con las exigencias previstas por el legislador en el artículo 384 del CGP y subsumidas en la decisión controvertida por el remedio horizontal

2.2. En segundo lugar, no es de recibo que la parte demandada, en principio refiera que el comunicado remitido al arrendador en el mes de julio del año que avanza tenía como intención la terminación del contrato de arrendamiento a partir del 19 de julio de 2022, y a partir de allí le haya informado a este judicial que el tan mencionado convenio había sido terminado; y ahora, pretenda hacer creer a este funcionario que el propósito de la mencionada misiva era comunicar su intención de no renovación, y a partir de allí, pregonar que el convenio que une las parte fue terminado; discusión que en todo caso, tal como



se indicó *up supra*, debe ser tamizado por los medios de convicción y las normas que gobiernan el caso concreto

En efecto, revisada la contestación arribada al dossier y sus anexos, se tiene que en el comunicado remitido a la parte pasiva y que obra en la página 26 del anexo 26, los señores Angeli Elena Lapeira Villa, Johon Jarool Escamilla Pérez, Gerardo Guillermo Restrepo E., y Ramón Alfonso Ortengón C., le informan al señor Didier de Jesús Márquez Gómez, la terminación del contrato de arrendamiento, para tal fin le indican que acuden “(...) a lo preceptuado en la Ley 820 de 2002, específicamente en el numeral 2 del artículo 24 (...), lo anterior teniendo en cuenta que “desde hace unos meses, en calidad de arrendador, ha venido adelantando en reiteradas ocasiones, procederes que han afectado gravemente el disfrute cabal de los inmuebles arrendados”, explicando que dichas situaciones fueron puestas en conocimiento de la Inspección Primera Urbana de Policía; y finalmente, concluyen que dan “por terminado los contratos mencionados a partir del día 19 de julio de 2022.

Asimismo, frente al pronunciamiento realizado en la contestación de la demanda frente al hecho séptimo, la parte pasiva manifestó “(...) A su vez, se aclara que (i) el contrato de arrendamiento terminó de forma unilateral por los arrendatarios por incumplimiento por parte del arrendador a partir del 22 de julio de 2022, según escrito entregado mediante correo certificado y cotejado...”; de lo anterior se desprende que la parte demandada con el documento remitido al arrendador en el mes de julio, tenía el claro propósito de terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento, y de ningún modo le estaba comunicando su decisión de no renovar el mencionado convenio, luego, no resulta de recibo para este despacho que ahora pretenda adaptar el contenido del documento enviado en otrora, en aras de que este judicial vislumbre una terminación legal o convencional mediante la no prórroga del convenio, cuando claramente de la literalidad del comunicado no se desprende dicha situación; lo cual, se itera, es objeto del debate probatorio que debe desplegarse en el curso del proceso.

En cuanto a la restitución provisional del bien inmueble arrendado en el marco de los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, establece el numeral 8 del artículo 384 del C.G.P., que “(...) Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. **Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra**



desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

De lo anterior se desprende que la restitución provisional procede a solicitud de la parte demandante, ello como medida para evitar un deterioro del bien inmueble o perjuicio, misma que opera únicamente mediante orden judicial, y no se establece que dicha restitución provisional sea aplicable también a la parte arrendataria; luego, advertido que en el cartulario no obra solicitud realizada por la parte demandante en que implore la tan mencionada restitución provisional, mucho menos orden proferida por este judicial en ese sentido, no resulta de recibo lo argüido por el apoderado de la parte demandada, pretendiendo que este funcionario suplante al legislador y a partir de allí acondicione una norma para favorecer a sus prohijados, ello con el fin de que se suspendan las obligaciones que se derivan del contrato de arrendamiento.

Sumado a lo anterior, resulta abiertamente improcedente que el apoderado de los objetantes, pretenda confutar la decisión adoptada por el despacho, presentando hechos nuevos a los integrados en la contestación de la demanda, en donde por ninguna parte adujo que la terminación del contrato se ocasionó por la intención de no renovar el mismo; pues dicha intervención devendría intempestiva.

3. En colofón, es claro que el opositor no expuso motivos valederos que conlleven a la reposición del auto controvertido, por el contrario, se mantendrá en firme la decisión adoptada, debiéndose en consecuencia continuar con el trámite natural del proceso. De esta manera, se REQUIERE a la parte pasiva para que en el término de la ejecutoria de esta providencia, allegue las constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes que se han seguido causando durante el curso del proceso, así como, deberá demostrar que realizó el pago de los servicios públicos, cosas o usos conexos hasta la fecha en que restituyó el bien inmueble, ello con la finalidad de poder ser oídos, y de esta manera, el despacho pueda resolver la solicitud de fijación de caución judicial para el levantamiento de la cautela decretada; y, establecer si resulta procedente dar trámite a los medios exceptivos incoados.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Didier de Jesús Márquez Gómez – Angeli Elena Lapeira Villa y otros.
17-001-40-003-009-002022-00462-00

Para este fin, deberá tener en cuenta los valores que fueron cancelados por la parte demandante en relación con las facturas de servicios públicos, y de los cuales allegó las respectivas constancias de pago (ver anexo 21. Cd, Ppal).

Ejecutoriado este auto y de no recibirse información alguna frente a lo requerido, se continuará con el trámite que en derecho corresponda, advirtiendo la conducta procesal de las partes, y, en especial de la parte convocada, en donde al no ser oída, será necesario aplicar la juridicidad del artículo 384 del CGP.

Finalmente, incorpórese el informe allegado por el secuestre y se pone en conocimiento de la parte interesada.

Por lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil Municipal De Manizales, Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO.- NO REPONER la providencia calendada 6 de octubre de 2022, ello por las razones que edifican la motiva.

SEGUNDO.- REQUIERIR a la parte pasiva para que en el término de la ejecutoria de esta providencia, allegue las constancias de pago de los cánones de arrendamiento correspondientes que se han seguido causando durante el curso del proceso, así como, deberá demostrar que realizó el pago de los servicios públicos, cosas o usos conexos hasta la fecha en que restituyó el bien inmueble, ello con la finalidad de poder ser oídos, y de esta manera, el despacho pueda resolver la solicitud de fijación de caución judicial para el levantamiento de la cautela decretada; y, establecer si resulta procedente dar trámite a los medios exceptivos incoados. Para este fin, deberá tener en cuenta los valores que fueron cancelados por la parte demandante en relación con las facturas de servicios públicos, y de los cuales allegó las respectivas constancias de pago (ver anexo 21. Cd, Ppal).

Ejecutoriado este auto y de no recibirse información alguna frente a lo requerido, se continuará con el trámite que en derecho corresponda, advirtiendo la conducta procesal de las partes, y, en especial de la parte convocada, en donde al no ser oída, será necesario aplicar la juridicidad del artículo 384 del CGP.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Didier de Jesús Márquez Gómez – Angeli Elena Lapeira Villa y otros.
17-001-40-003-009-002022-00462-00

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

Firmado Por:
Jorge Hernan Pulido Cardona
Juez
Juzgado Municipal
Civil 009
Manizales - Caldas

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: **8a710c23f3ca4053ea45724820bb8963b2f444c9d24b65f014c791350acc3487**

Documento generado en 08/11/2022 11:13:43 AM

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