



Juan Pablo Gómez Zuluaga vs.  
Andrea Marcela Castañeda Reyes, Andrés Enrique Aguillón García,  
Beatriz Helena López Marulanda y Gloria Yaneth García Buitrago  
17-001-40-003-009-2022-00509-00

**INFORME SECRETARIAL:** A Despacho del señor juez el presente asunto, informando que el apoderado de la parte demandante allegó escrito presentando recurso de reposición contra el auto notificado el 1° de marzo de 2023 (*véase anexo 65 cdno. Principal digital*)

Manizales, 17 de abril de 2023

Jéssica Salazar Suárez  
Oficial Mayor

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, diecisiete (17) de abril de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado  
RADICACIÓN: 17001400300920220050900  
DEMANDANTE: Juan Pablo Gómez Zuluaga  
DEMANDADO: Andrea Marcela Castañeda Reyes,  
Andrés Enrique Aguillón García,  
Beatriz Helena López Marulanda  
Gloria Yaneth García Buitrago

#### I. Objeto de decisión

Acomete el despacho a resolver sobre el recurso de reposición interpuesto la parte demandante, dentro del proceso de la referencia, frente al auto proferido el 1 de marzo de 2023, mediante el cual esta judicatura declaró la terminación del proceso por carencia de objeto al haberse efectuado restitución voluntaria del bien objeto de la contienda.

#### II. Antecedentes.

##### 1. Providencia objeto de impugnación.

En providencia del 1 de marzo hogaño, este juzgador decidió declarar terminado el proceso por carencia de objeto, decisión que fue fundamentada en las tratativas negociales de las partes, direccionadas al finiquito de la contienda judicial, pues el bien objeto de la misma fue restituido de forma voluntaria por el extremo pasivo desde el 26 de octubre del año 2022, según acta de entrega allegada al plenario el 27 siguiente, suscrita por las partes, además se autorizó la entrega de dineros recaudados por concepto de las medidas decretadas.

En dicha providencia se concluyó que, según el comportamiento negocial de las partes el negocio jurídico no pervivió más allá del 27 de octubre de 2022, por tanto, no existía causa jurídica por



decidir por haberse superado el objeto de debate, por lo cual se ordenó el finiquito del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado.

## 2. El escrito de réplica.

Dentro del término de ejecutoria del referido auto, el vocero judicial de la parte actora interpuso recurso de reposición contra la mentada decisión, indicando que discrepa de la decisión tomada por el despacho por cuanto el juzgador dio un entendimiento distinto a la causa petendi, concibiéndola como única petición la restitución del bien; además indicó que se le dio alcance distinto a la respuesta a requerimiento efectuado por el despacho donde el memorialista refirió su intención de continuar con el trámite; porque también se perseguía el pago de los cánones adeudados y no solo la restitución del bien inmueble; además precisó que las causales de terminación del proceso son taxativas como lo dispone el artículo 278 del C.G.P.

Refirió que el juzgado debía definir de fondo las demás peticiones de la demanda por no existir una oposición y por petición expresa de seguir con el trámite, declarando la existencia del contrato, el incumplimiento por parte de los demandados y las consecuentes condenas económicas como el pago de los cánones y las costas procesales, pues, indicó, que aunque el despacho judicial consideró que para ello existe el recaudo ejecutivo, el proceso incoado no persigue únicamente la entrega del bien arrendado.

Señaló que no es coherente que, siendo el proceso de la referencia uno de carácter meramente declarativo, como se indicó por el despacho; la misma ley autorice la entrega de los dineros causados por cánones de arrendamiento, pues ello sería alegable por la vía ejecutiva, una vez la sentencia de incumplimiento y restitución se halle en firme, convirtiéndose ello en un presupuesto procesal al que se tiene derecho una vez verificado el incumplimiento refrendado

Precisó que, si lo deseado por el despacho era terminar el proceso anticipadamente, para ello tenía las herramientas jurisdiccionales de rigor, mas no bajo un supuesto de hecho meramente apreciativo y no normativo como lo es afirmar la carencia actual de objeto solamente por la restitución voluntaria del inmueble sin considerar los efectos procesales que tiene la terminación del proceso de oficio.

Como fundamentos de la oposición, refirió que el auto atacado no discrimina la razón fáctica suficiente para dar por terminado el proceso, indicando que no entiende qué consecuencia jurídica de terminación conlleva la restitución voluntaria del bien cuando las mismas partes afirmaron la existencia de una obligación pecuniaria lo cual era motivo suficiente para dictar sentencia de fondo, mas no de forma; agregando que la carencia de objeto por hecho superado no es una forma de terminación anormal del proceso, sintiéndose en este caso como una sanción procesal, pues en forma desmedida el juzgador requirió a la parte actora para que definiera si seguía con el trámite sin considerar la afirmación de dicho extremo; reflexionando que según las reglas de la experiencia o sentido común, la consecuencia lógica no podría ser la terminación anticipada y por tanto, la decisión de terminar el trámite infundadamente y bajo un factor subjetivo, se considera obrar contrario al procedimiento.

Alegó que corresponde al juez velar por el impulso del asunto, pero respetando las cargas procesales que rigen la ritualidad, de modo que sólo decida de fondo y con base en la juridicidad



vigente; sin que le sea permitido rebasar o extralimitar la competencia y deber procesal del despacho, pues como ha analizado, no es viable la terminación por la entrega del inmueble salvo que las partes así lo hayan solicitado de común acuerdo o con base en un fallo de fondo anticipado por la no oposición a la demanda; por lo cual la decisión de dar por terminado el proceso por hecho superado no se ajusta a las previsiones legales, por lo cual deberá ser nulitada o revocada para su respectiva adecuación a la juridicidad.

En razón a lo anterior, solicitó reconsiderar la decisión y reponerla en lo que desfavorece a la parte demandada, ordenando la reanudación del decurso procesal y en su lugar dictar a sentencia de fondo.

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 1 de marzo de 2023 que declaró la terminación del proceso por carencia de objeto, fundamentándose en el comportamiento negocial de las partes, al efectuar tratativas negociales tendientes al finiquito de la contienda, logrando la restitución por parte de los demandados desde el 26 de octubre del bien objeto de la contienda, y la entrega de dineros recaudados mediante las cautelas decretadas; lo anterior, de acuerdo a lo manifestado por el abogado recurrente en el sentido que i) el despacho debió definir de fondo las demás pretensiones de la demanda por no existir una oposición y por petición expresa de seguir con el trámite, declarando la existencia del contrato, el incumplimiento por parte de los demandados y las consecuentes condenas económicas como el pago de los cánones y las costas procesales; por cuanto la carencia de objeto por hecho superado no es una forma de terminación anormal del proceso; y, ii) no es viable la terminación por la entrega del inmueble salvo que las partes así lo hayan solicitado de común acuerdo o con base en un fallo de fondo anticipado por la no oposición a la demanda; aunado a que las causales de terminación del proceso son taxativas como lo dispone el artículo 278 del C.G.P.

#### **2. Caso Concreto**

Analizados los actos procesales desplegados dentro del presente trámite, y tamizadas las explicaciones extendidas por el apoderado de la parte convocante, basten las siguientes reflexiones para no reponer el proveído confutado.

Es necesario destacar que en el auto atacado se explicó que el proceso verbal que ahora nos ocupa es uno declarativo o de conocimiento por esencia, cuya finalidad no es otra que lograr que el extremo pasivo restituya el bien objeto de la contienda, al arrendador.

En la parte motiva de la decisión confutada, se dejó plasmado que reposa en el plenario escrito mediante el cual las partes extremas indicaron sus tratativas tendientes a dar por finiquitada la contienda, entregando el inmueble por la parte demandada y autorizando la entrega de sumas de dinero recaudadas como consecuencia de las medidas decretadas, así mismo se explicó que la



Juan Pablo Gómez Zuluaga vs.  
Andrea Marcela Castañeda Reyes, Andrés Enrique Aguillón García,  
Beatriz Helena López Marulanda y Gloria Yaneth García Buitrago  
17-001-40-03-009-2022-00509-00

restitución del bien determina la finalidad del proceso de la referencia, la cual fue surtida el 26 de octubre de 2022 según acta suscrita por las partes, situación que conlleva a la superación del objeto del litigio, a voces del artículo 384 del estatuto procesal civil, en tanto, el decaimiento de la pretensión principal incoada en el escrito inaugural.

Así mismo, se precisó que en cuanto a las entregas de dinero que se dice se adeudan, no son objeto de discusión dentro del proceso declarativo, por lo que cualquier cuestión debe suscitarse por una cuerda procesal diferente.

Se precisó en la providencia atacada que el comportamiento negocial de las partes conlleva a concluir que el negocio jurídico no ha pervivido más allá del 27 (sic) de octubre de 2022, fecha en la cual se restituyó el bien, concluyendo este despacho que, al no existir causa jurídica por decidir, pues el objeto de debate se encontraba superado, había lugar a declarar la terminación del proceso.

**2.1** Dentro del presente proceso, como pretensiones incoó el apoderado de la parte demandante las de declarar que los convocados han incumplido sus obligaciones legales frente al contrato de arrendamiento por retraso en el pago de varios cánones y por mora absoluta frente a una mensualidad, ordenar la terminación del contrato de arrendamiento base de la demanda y ordenar el lanzamiento de los arrendatarios.

Así pues, mediante auto admisorio fechado 6 de septiembre de 2022 se ordenó dar el trámite de Verbal sumario de única instancia a la demanda presentada por el abogado recurrente, según los artículos 384 y 390 del Código General del Proceso.

De acuerdo a lo establecido en las normas relacionadas, es palmario que el fin principal del proceso de Restitución de Bien inmueble se encuentra dirigido a que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado al arrendador, debiendo la parte demandante indicar las razones por las cuales solicita la entrega mentada; normativa que se encuentra dentro del título I del estatuto procesal, que indica las disposiciones respecto del Proceso Verbal, en tanto, se trata de un proceso declarativo o de conocimiento, tendiente a la restitución del bien arrendado, tal como su nombre lo indica.

Y es que dicha pretensión de restitución, que evidentemente es la principal, puede conllevar a que, para su legalidad, se declare el incumplimiento del contrato y la terminación del mismo, empero ello no choca con el evidente objetivo esencial del proceso, consistente en la entrega del bien al arrendador, por parte del arrendatario.

Es decir, si no existiere la necesidad de solicitar la restitución del bien arrendado no podría promoverse la demanda establecida en el artículo 384 del C.G.P, pues la intención del legislador se centró en regular lo pertinente a la devolución del inmueble con ocasión al incumplimiento del contrato o de obligaciones plasmadas en el mismo.

Lo anterior se precisa a efectos de dar claridad al recurrente, pues existiendo aún latente la necesidad de ordenar la restitución del bien, procedería este juzgador a decidir lo pertinente de acuerdo a las pretensiones elevadas, sin embargo, se reitera, ha cesado la pretensión principal del trámite incoado, pues la restitución fue efectuada desde el 26 de octubre de 2022, al arrendador,



Juan Pablo Gómez Zuluaga vs.  
Andrea Marcela Castañeda Reyes, Andrés Enrique Aguillón García,  
Beatriz Helena López Marulanda y Gloria Yaneth García Buitrago  
17-001-40-03-009-2022-00509-00

por parte de los arrendatarios, según acta suscrita por ambos extremos y allegada al plenario el día siguiente.

Amén de lo anterior, los demandados se dieron por notificados dentro de la demanda, en el marco de unos acuerdos extraprocesales que dieron a conocer al suscrito mediante memorial arribado al dossier el 26 de octubre del año anterior, en el cual solicitaron la suspensión del proceso hasta el 2 de noviembre del mismo año, además de autorizar la entrega de dineros, definir la fecha de entrega del bien, indicando que sería a más tardar el 1° de noviembre siguiente, y que una vez cumplidos dichos puntos, se solicitaría la terminación correspondiente.

Así mismo, solicitó la parte demandante el levantamiento de las medidas, y posteriormente la entrega de unos dineros consignados al plenario con ocasión a medida cautelar decretada.

Implica lo anterior, no solo que la pretensión principal del presente proceso se encuentra superada, sino que es evidente que las partes han suscrito tratativas tendientes a dar por terminadas las obligaciones generadas en el contrato de arrendamiento basamento de la presente demanda.

Para el efecto, se trae a colación lo indicado por la Corte Suprema de Justicia de Justicia<sup>1</sup>:

*“...Sin perjuicio de las buenas costumbres y el orden público, el ordenamiento reconoce la libertad de contratación, de suerte que el vínculo jurídico emanado del consentimiento puede cesar sus efectos o deshacerse por obra de la convención o acto jurídico aplicada en sentido contrario. “Lo que el consentimiento -ha dicho la Corte- forma, es natural que, en principio, se extinga por el disentimiento”.*

*Estatuye el artículo 1625 del Código Civil, plasma esa regla cuando expresa: “(...) toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer de lo suyo, consienten en darla por nula”.*

*¿Cómo se establece, judicialmente, la existencia, entre las partes, de un mutuo consenso dirigido a finiquitar un negocio determinado?*

*Tal fin se cumple a través de la interpretación, entendida ésta, conforme al lenguaje común, como la acción tendiente a fijar el contenido, sentido y significación de las declaraciones de voluntad, especialmente de las palabras, forma usual en la cual aquellas se manifiestan*

*La función interpretativa no consiste, propiamente, en una suerte de operación de prueba en cuya proyección se deban investigar y aclarar las intenciones o motivaciones internas de las partes al momento de emitir la declaración, porque esa cuestión se confina a la psiquis de los contratantes, con acceso vedado al sentenciador, quien no puede leer los pensamientos. Por supuesto, una interpretación eminentemente subjetivista lo hace.*

---

<sup>1</sup> Sentencia STC3142-2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona, 19/03/2020.



Juan Pablo Gómez Zuluaga vs.  
Andrea Marcela Castañeda Reyes, Andrés Enrique Aguillón García,  
Beatriz Helena López Marulanda y Gloria Yaneth García Buitrago  
17-001-40-03-009-2022-00509-00

*Su propósito último, por el contrario, se cifra en determinar el efecto jurídico producido por esa manifestación de voluntad, atendiendo al contexto social, económico y político concreto en que ella se produjo, **incluyendo, desde luego, el comportamiento de los extremos contratantes.***

*Sólo así el juez podrá establecer el sentido, contenido y significado real de la declaración de voluntad que fuera sometida a su conocimiento...”(Negrillas del despacho).*

Lo anterior, para aclarar que los requerimientos efectuados por este despacho judicial tuvieron su fundamento en el acuerdo transaccional allegado por las partes, y sobre el cual se decidió la entrega de dineros con ocasión a la autorización allí contenida y además que conllevó a la restitución del bien, situaciones que robustecen los fundamentos del suscrito, en el sentido que la intención de las partes, demostrada en sus conductas procesales y negociales, direccionaba a la terminación del proceso por voluntad plasmada en el documento en cita, además que con la entrega del inmueble se derribó la pretensión que dio origen al presente proceso, en tanto, en pro de no contradecir las intenciones de las partes, resulta inocuo decidir sobre las demás pretensiones del cartulario.

Efectivamente obra manifestación del apoderado del extremo activo, indicando que el proceso debe continuar por cuanto aún existe un saldo por cubrir por la parte demandante, sin embargo, dicha declaración no le resta importancia al comportamiento comercial y procesal de las partes, que conllevó a la restitución del bien efectuada desde hace varios meses, precisándose en este punto que la intención del despacho al momento de efectuar los requerimientos tendientes a precisar sobre el cumplimiento del acuerdo se encontraban direccionados esencialmente a obtener de manera expresa por la parte interesada señalamiento del cumplimiento del acuerdo procesal, pues es palmario para el suscrito que la intención de los extremos era la terminación de la contienda; en virtud de ello se entregó el bien al arrendador y se ordenó el pago de unos dineros existentes a favor del trámite, además se levantaron las cautelas decretadas, gestiones que evidentemente conllevan a la superación de los puntos en contienda y, por tanto, por sustracción de materia, a la terminación del trámite de la referencia.

En cuanto a las pretensiones de libelo, tendientes a declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento objeto de la demanda y la terminación del mismo, insiste este despacho en lo afirmado en la decisión recurrida, pues la intención de las partes, ante la restitución del bien y la entrega de dineros, establecidas en acuerdo allegado al plenario, dirigía la mirada al finiquito de la contienda originada en la citada convención,

Así, la simple manifestación del apoderado de la parte demandante, en el sentido que aún quedaba un saldo pendiente por cubrir a cargo de los demandados, no puede reñir contra el derribamiento de la pretensión principal de este tipo de procesos, pues, se reitera, tal como se expresó en el auto atacado, el proceso de restitución no tiene por objeto el pago de acreencia alguna, por su carácter de declarativo y no ejecutivo.

Dicho lo anterior, se precisa a la parte demandante que, inicialmente, la autorización dispuesta por el legislador respecto a la entrega de dineros se refirió a los cánones adeudados y que no son objeto de discusión en este tipo de procesos, cuando la parte demandante no pone en tela de juicio el derecho del arrendador a recibirlos, ya sea desconociendo dicho carácter al demandante o la existencia de la contratación, pero ello obedece al derecho que tiene el extremo activo a obtener



el pago de los cánones de arrendamiento ya causados, sin embargo, ello no indica que el proceso declarativo pierda su naturaleza de conocimiento o que es un presupuesto del proceso el pago de los cánones; en tanto, descendiendo al caso concreto, los valores que se dice adeudan aún los demandados, no pueden evitar la terminación del presente trámite, pues, se reitera, no estamos ante un proceso ejecutivo a fin de dilucidar sobre saldos pendientes de pago, más aún cuando ya se encuentran cumplidas las pretensiones de la demanda, esto es, la restitución del bien – principal para los procesos de restitución de inmueble arrendado - lo que, aunado a las tratativas negociales puestas en conocimiento de este juzgador, demuestran la intención de las partes de dar por terminada la contienda.

Se insiste, entonces, que los saldos debidos deben discutirse mediante la cuerda procesal creada por el legislador para este tipo de controversias, pues la exigencia respecto a indicar la causal de restitución del bien tienen importancia para este proceso a efectos de definir el trámite procesal a seguir, esto es, de única o primera instancia, además, si es necesario, la cuantía, dado que en caso de llegar a sentencia judicial, no se reconoce el pago de cánones adeudados, sino la procedencia o no de la restitución del bien, decisión que puede originar un mandamiento de pago, si se utiliza como título ejecutivo base de una posterior ejecución, en tanto, no es por medio de esta cuerda procesal que se define el pago del saldo que indica la parte atacante, adeudan aún los convocados.

Por lo anterior, se ratifican los argumentos esbozados en la providencia recurrida, toda vez que con ellos se explican las razones que conllevaron a este judicial a declarar la terminación del proceso, fundamentada en que se ha superado el objeto de debate, al no existir causa jurídica por decidir.

**2.2** Ahora bien, expone el abogado memorialista que no es viable el finiquito decretado, salvo que las partes lo hayan solicitado, aunado a que las causales de terminación del proceso son taxativas según el artículo 278 del C.G.P.

Inicialmente se precisa que el artículo en comento indica los presupuestos para emitir una sentencia anticipada, lo que no se acompañaría con lo sucedido y explicado en el caso que nos ocupa, pues para la emisión de dicha decisión deberían pervivir los presupuestos que conllevaron a la petición inaugural, reiterando este juzgador que se han superado los mismos a causa de las tratativas negociales y el comportamiento procesal de las partes en contienda, tendiente al finiquito de la controversia, logrando así la restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y el pago de unos dineros obrantes dentro del plenario, con anuencia de los extremos.

En tanto, interpretando este despacho judicial que el contrato no ha pervivido más allá del 26 de octubre de 2022, día en el cual se restituyó el bien con ocasión a acuerdo privado suscrito entre las partes, y ante las conductas observadas dentro del plenario, esto es, la entrega de dineros obrantes, el levantamiento de las medidas, y la manifestación respecto a la intención de dar por finiquitado el trámite, no procedería emitir sentencia alguna, ni la anticipada invocada por el abogado memorialista, ni la establecida en el artículo 384 ibidem, por cuanto no existe causa jurídica a decidir.



Juan Pablo Gómez Zuluaga vs.  
Andrea Marcela Castañeda Reyes, Andrés Enrique Aguillón García,  
Beatriz Helena López Marulanda y Gloria Yaneth García Buitrago  
17-001-40-03-009-2022-00509-00

Según sentencia transcrita *ut supra*, debe insistir este juzgador que la decisión contenida en el auto del cual disiente el abogado del extremo activo, se sustenta en la valoración global de las tratativas negociales y conductas procesales de las partes, que indican la intención de dar por terminado el trámite judicial, y para el cual se requirió en varias oportunidades a la parte interesada, obteniendo pronunciamiento al respecto en el cual el apoderado del convocante indicó que debía proseguir el trámite por cuanto existía un saldo a cargo de los convocados, sin tener en cuenta que el objetivo principal y generador de la presente demanda se direccionaba a obtener la restitución del bien objeto de la contienda, y no al pago de sumas de dinero, que definitivamente cobran importancia durante el trámite cuando el incumplimiento se basa en la mora en los pagos de los cánones, para definir la competencia y trámite, y como un requisito para que el demandado sea escuchado, pero no es un presupuesto para la demanda o su procedimiento.

Insiste este juzgador que se ha superado el objeto de la presente demanda, pues no solamente se encuentra demostrado en el plenario la restitución del bien, sino la voluntad de las partes de dar por terminada la contienda; conductas y manifestaciones valoradas de forma integral y que dieron paso a la decisión que ahora ataca el abogado de la parte demandante; por tanto, no se repondrá el proveído cuestionado por el medio ordinario horizontal.

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

#### **RESUELVE:**

**Primero: No Reponer** el auto proferido el 1 de marzo de 2.022 dentro del presente proceso ejecutivo promovido por **Juan Pablo Gómez Zuluaga** en contra de los señores **Andrea Marcela Castañeda Reyes, Andrés Enrique Aguillón García, Beatriz Helena López Marulanda y Gloria Yaneth García Buitrago**; en virtud a las razones que edifican la motiva.

#### **NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

**JUAN FELIPE GIRALDO JIMENEZ**  
**JUEZ**

JSS

Firmado Por:  
Juan Felipe Giraldo Jimenez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 009  
Manizales - Caldas

Código de verificación: **8c130f1d25a909fe530ae91a1a56dc90b8340d9f45cc6095871410a5e4e03a48**

Documento generado en 17/04/2023 03:23:11 PM

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