



AFLR (2)

PROCESO: DECLARATIVO

DEMANDANTE: LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS C.C 91.235.091 a través de su guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR C.C. 37.557.166

DEMANDADO: JAIRO GÓMEZ CASTRO C.C 79.256.827
Ma. TERESA PÉREZ GONZÁLEZ C.C 63.317.546

RADICADO: 2021-00774-00

RECURSO REPOSICIÓN

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, Ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS, contra el auto datado 26 de enero de 2022, por medio del cual se resolvió lo siguiente.

“...PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda DECLARATIVA impetrada por LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS a través de su guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR, en contra de JAIRO GÓMEZ CASTRO y MARIA TERESA PÉREZ GONZÁLEZ, conforme a lo expuesto en la parte motiva. SEGUNDO: Devuélvanse a la parte demandante la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose. ...”

2. ARGUMENTOS DEL RECURSO

Señaló la parte demandante a través de su apoderado como fundamento del recurso que:

- Refiere que este Despacho rechazo la presente demandada, en tanto no se allegó la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, confesión o prueba testimonial del mismo. Sin embargo al momento de subsanar la demanda, el 01 de febrero de 2022 se allegó: (i) Declaración Juramentada de la señora MYRIAM PAIPA VILLAMIZAR, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.726.15 de Bucaramanga, rendida el 16 de noviembre de 2021 ante la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga (ii) Declaración Juramentada del señor EDUARDO ELIAS CHARRIS MARTÍNEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 13.885.448 de Barrancabermeja, rendida el 17 de noviembre de 2021 ante la Notaría Primera del Círculo de Bucaramanga.
- Establece que con esa prueba testimonial tales testigos bajo la gravedad de juramento dieron cuenta de que conocen de vista, trato y comunicación a los señores JAIRO GOMEZ CASTRO y MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ y les consta que tomaron en arriendo el segundo piso de la casa del señor LUIS ALBERTO VILLAMIZAR BARRETO, ubicada en la carrera 18 #10-33, con un



canon de arrendamiento por valor de cien mil pesos m/cte (\$100.000) desde el 01 de enero de 1983.

- Por tal razón, considera se halla cumplida la carga probatoria del artículo 384, numeral 1 del Código General del Proceso, por lo cual, se ha probado la existencia del contrato de arrendamiento en forma legal.
- Es por ello que solicita se reponga el auto de fecha 26 de enero de 2022 y en su lugar se proceda con la admisión de la demanda.

3. PARA RESOLVER SE CONSIDERA

La gestión del recurrente apunta a que se revoque el auto adiado 26 de enero de 2022, mediante el cual el Despacho resolvió.

“...PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda DECLARATIVA impetrada por LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS a través de su guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR, en contra de JAIRO GÓMEZ CASTRO y MARIA TERESA PÉREZ GONZÁLEZ, conforme a lo expuesto en la parte motiva. SEGUNDO: Devuélvanse a la parte demandante la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose. ...”

El artículo 318 del Código General del Proceso, establece la procedencia del recurso de reposición: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el Juez, contra los del Magistrado Sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja. El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (03) días siguientes al de la notificación del auto...”

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

Con fundamento en los antecedentes reseñados procede esta juzgadora a resolver el siguiente problema jurídico:

¿Se dan los presupuestos para proceder a admitir la demanda de restitución de tenencia en favor del señor LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS, quien actúa por conducto de su guardadora BEATRIZ PAIPA VILLAMIZAR, aceptando para tal efecto, la prueba sumaria aportada por el apoderado demandante, donde por medio de testigos pretende probar la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes.?

Para dar respuesta a lo anterior, se abordarán los siguientes aspectos: (i) Artículo 384 Restitución de Bien Inmueble Arrendado. (ii) se resolverá el caso concreto.

ARTICULO 384 RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

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 hecho 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.

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.

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

8. Restitución provisional. 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 pudiese 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.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

CASO CONCRETO

La parte recurrente sostiene que ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 384 del Código General del Proceso, en su numeral primero, pues se permitió aportar la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

La norma en comento señala, **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.

Al tenor de la norma procesal, y para satisfacer dichos efectos la parte activa se permite aportar prueba testimonial, la cual relata determinados hechos sobre el inmueble ubicado en la Carrera 18 # 10-33 segundo piso, donde los señores MYRIAM PAIPA VILLAMIZAR con C.C. 37.726.154 y EDUARD ELIAS CHARRIS MARTINEZ con C.C. 13.885.448, testigos que indican que conocen al señor JAIRO GOMEZ CASTRO y MARIA TERESA PEREZ GONZALEZ, de quienes aducen, tomaron en arriendo el inmueble relacionado de propiedad del señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO.

En tal sentido el auto de fecha 26 de enero de 2022, no solo refiere que la demanda carece de la prueba si quiera sumaria del contrato de arrendamiento, si no que a su vez señala que el demandante LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS, carece de la calidad de arrendador, significa ello, que al accionar por vía de restitución de bien inmueble arrendado, deberá el demandante no solo probar la existencia del contrato en mención, pues a la par de este, debe ostentarse la calidad de arrendador. Así bien, encuentra este Juzgado que la prueba aportada por el demandante, versa sobre aspectos contractuales que tienen al señor VILLAMIZAR BARRETO como arrendador, luego su hijo LUIS ALBERTO VILLAMIZAR RIOS, no ha podido probar que actúa en tal calidad.

Es decir, ha quedado demostrado que la activa busca la restitución de inmueble ubicado en la Carrera 18 # 10-33 segundo piso de este, entiende el Juzgado que bien pudo la parte demandante aportar prueba relacionada con el contrato de arrendamiento que existiere con el señor VILLAMIZAR BARRETO (Q.E.P.D), no obstante la providencia atacada explica que el demandante carece de legitimación, pues demostrado esta que no podría accionar por vía de restitución como quiera que no ostenta la calidad requerida



para ello y en caso tal de accionar por vía de un proceso declarativo, la acción radicaría en cabeza de los herederos del señor LUIS VILLAMIZAR BARRETO (Q.E.P.D.)

En consecuencia encuentra el Despacho que no le es dable admitir la demanda en los términos pretendidos por el demandante, por todo lo ya indicado en el auto de atacado, por lo cual debe indicarse que se mantendrá incólume el auto de fecha 26 de enero de 2022.

Por lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 26 de enero de 2022, por lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

SEGUNDO: Ejecutoriado el presente auto, archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LA JUEZ,

Maria

MARIA CRISTINA TORRES MORENO