

INFORME DE SECRETARÍA. Manizales, Caldas, Febrero 22 de 2021. A despacho de la señora Jueza informando que dentro del término de ejecutoria del auto de fecha 1 de febrero de 2021 mediante el cual se decidió no escuchar a la parte demandada por no haber consignado los cánones de arrendamiento adeudados, la apoderada judicial de la parte demandada interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación.

De los dos recursos se corrió traslado a la parte demandante mediante fijación en el micrositio del Juzgado en la página web de la Rama Judicial a través del link "Traslados -2021", tal como se demuestra con el siguiente pantallazo:

The screenshot shows a web browser window with the URL 'ramajudicial.gov.co/web/juzgado-07-civil-municipal-de-manizales/118'. The page title is 'PUBLICATION CON EFECTOS PROCESALES' and the main heading is 'PUBLICATION CON EFECTOS PROCESALES'. Below this, there is a navigation menu with options like 'Autos', 'Avisos', 'Comunicaciones', etc. The main content area is titled 'JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES' and 'TRASLADOS -'. It features a table with the following data:

Radicado	Fecha Fijación	Término de traslado	Actuación
17001400300720200051700	Febrero 8 de 2021	3 días Art. 110-326 del CGP	Traslado a la parte demandante del recurso de reposición y en subsidio el de apelación Interpuesto por la apoderada de la demandada contra el auto de fecha 1 de febrero de 2021
17001400300720200022400	Febrero 11 de 2021	3 días Art. 110-353 del CGP	Traslado del recurso de reposición y en subsidio el de queja Interpuesto por el apoderado del demandado contra el auto de fecha 4 de febrero de 2021

Dentro del término de traslado, el apoderado judicial demandante se pronunció.

Surtido el traslado de rigor, pasa a despacho para resolver sobre los medios impugnaticios.

**MARIBEL BARRERA GAMBOA**  
Secretaria

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL Manizales, veintidós de febrero de dos mil veintiuno

<b>INTERLOCUTORIO</b>	<b>288</b>
<b>PROCESO:</b>	<b>RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	<b>ADMINISTRA BIENES RAICES SAS</b>
<b>DEMANDADA:</b>	<b>SYSCO SAS</b>
<b>RADICACIÓN:</b>	<b>170014003007-2020-00517-00</b>

#### **I. OBJETO DE DECISIÓN**

Procede el despacho a resolver sobre los recursos de reposición y apelación interpuestos por la auspiciadora judicial de la parte demandada frente al auto de fecha 1 de febrero de 2021 mediante el cual se dispuso no tener en cuenta las excepciones de fondo formuladas por no haber consignado en su totalidad los cánones de arrendamiento adeudados hasta la fecha de contestación de la demanda.

#### **II. ANTECEDENTES PROCESALES**

La demanda correspondió a este estrado judicial, la cual, una vez efectuado el estudio respectivo, se inadmitió y subsanada la misma se admitió por auto del 23 de noviembre de 2020.

Notificada la parte demandada por conducta concluyente, ésta a través de apoderada judicial, la contestó y propuso medios exceptivos que denominó "Falta de legitimación en la causa para demandar", "Exceptio Non Adimpleti Contractus", "Abuso del derecho por parte de la demandante", "Enriquecimiento sin causa de la demandante", "Mala fe contractual" y "Compensación". Junto con la contestación de la demanda allegó recibo de depósito judicial efectuado a órdenes de la Oficina de Ejecución Civil Municipal de la ciudad por valor de \$27.825.230.

Por auto del 1 de febrero de 2021 el despacho tuvo por contestada la demanda por haberse presentado dentro de término. No obstante, dispuso no tener en cuenta las excepciones formuladas por la apoderada judicial, toda vez que de los documentos presentados con el escrito de respuesta se advirtió que hay unos pagos a nombre de la señora CONSTANZA MARIA TRUJILLO DE CLAUSSEN quien no es demandante en este proceso, de fecha 3 de marzo de 2020 por valor de \$10.114.922 que corresponde a los meses de enero y febrero de 2020, y

30 de junio de 2020 por la suma de \$16.657.500 de los meses de marzo a agosto del presente año, además que este monto no corresponde a lo adeudado por la demandada por los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto, que es lo adeudado por la parte actora en su demanda, que por valor cada uno de \$4.676.509, nos daría un total de \$23.382.545, pues el único valor que puede tenerse en cuenta por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por la demandada por SYSCO SAS, es la suma de \$27.825.230, depósito que reposa con la contestación de la demanda de fecha 21 de enero de 2021, es decir que no fue consignado por la arrendataria el total de cánones en mora hasta el mes de enero de 2021, fecha de contestación de la demanda y que se estiman en la suma de \$55.691.566.

### **III. ARGUMENTOS DE LOS RECURSOS**

Repele la censora que el despacho no haya aceptado los pagos de los meses de enero de agosto de 2020 por valor de \$26.772.422 por haber efectuado a la señora CONSTANZA MARIA TRUJILLO DE CLAUSSEN, cuando la arrendadora legitimada en la causa para demandar no es la persona que actúa dentro de este proceso (ADMINISTRA BIENES RAÍCES SAS), pues la demanda tiene su origen en una fuente obligacional, esto es, en un acuerdo de voluntades efectuado entre la sociedad SYSCO SAS y la señora **CONSTANZA MARIA TRUJILLO DE CLAUSSEN**.

Si bien ADMINISTRA BIENES RAÍCES SAS manifiesta obrar como CESIONARIA sin que allegara prueba de tal situación, la demandada la reconoce como autorizada para efectos de suscribir acuerdos, recibir el pago de cánones de arrendamiento, entre otras facultades propias de un administrador pero nunca de un cesionario.

Precisa que entre las partes se efectuaron varios acuerdos de pago, entre ellos el suscrito el pasado 24 de junio de 2020, en virtud del cual se acordó modificar el precio del cano de arrendamiento correspondiente al periodo contractual comprendido entre el mes de marzo de 2020 hasta el mes de agosto del mismo año, cuantificando el valor en la suma de \$16.657.500, suma que además de ser justa concierta con la legislación vigente y a la situación de Emergencia Sanitaria decreta por el Gobierno Nacional., pues es de conocimiento público, que durante los meses de marzo a junio de 2020 el objeto del contrato por situaciones de fuerza mayor resultó absolutamente imposible de ejecutar por parte de la demandada.

En virtud a tal acuerdo, el 30 de junio de 2020 de manera cumplida y anticipada, procedió a efectuar el pago de la obligaciones económicas adquiridas en el mencionado acuerdo de pago, por lo que resulta deshonesto y de mala fe que la demandante pretenda desconocer tal acuerdo, argumentando falta de firma manuscrita cuando el mismo fue aceptado tácitamente, máxime cuando el Gobierno nacional habilitó la posibilidad de suscribir válidamente los actos, providencias y decisiones que se adopten mediante firma autógrafa, mecánica, digitalizadas o escaneadas, según la disponibilidad de dichos medios.

Si en gracia de discusión el despacho decidiera no darle valor probatorio al acuerdo de pago, ha debido tener en cuenta que si bien, por regla general, cuando la causal invocada es la falta de pago

de los cánones para la viabilidad de la contestación de la demanda es esencial acreditar el pago total de lo que se aduce adeudar, existen circunstancias en virtud de las cuales el demandado NO QUEDA OBLIGADO A CONSIGNAR EL VALOR DE LOS CÁNONES PRETENDIDOS como condición para ser oído en el proceso; teoría que ha sido ampliamente desarrollada por la Honorable Corte Constitucional en sentencias T-833 de 2004 y T-162 de 2005.

Para cerrar su reproche afirma que la carga impuesta por la norma, tiene lugar en términos constitucionalmente válidos, CUANDO NO SE DISCUTE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO NI SE NIEGA LA FALTA DE PAGO, no siendo esta la situación que nos ocupa, toda vez que la defensa va orientada a desvirtuar la existencia de la relación jurídico sustancial, entre el demandante y la sociedad SYSCO SAS y de contera la existencia de la obligación económica perseguida.

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE FRENTE AL RECURSO**

La parte demandante indicó que el despacho en armonía con lo estatuido por el art. 384 del C.G.P. advirtió a la parte demandada para que para ser oída debía consignar los cánones adeudados o presentar los recibos de pago expedidos por su arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos de pago, además también de consignar oportunamente los cánones que se causaran durante el trámite del proceso.

Manifestó que no es cierto que la demandada adeude los cánones de septiembre de 2020 a enero de 2021, porque la demandada pretende dotar de efectos jurídicos acuerdos que no se perfeccionaron y que estaban expresamente condicionados al cumplimiento de obligaciones que SYSCO nunca satisfizo, por tanto la demandada sigue sin cancelar los cánones de enero a agosto de 2020.

Precisó además, que no es cierto que el abono de \$16.657.500 corresponda a los cánones de marzo a agosto de 2020. Que los cánones adeudados por SYSCO de abril a agosto de 2020, ascienden a la suma de \$23.382.545 de acuerdo con el contrato y las facturas expedidas por ABR. Además adeuda la suma de \$10.654.813 que reconoció en el borrador de acuerdo de pago del 24 de junio de 2020, que nunca se perfeccionó, de ahí que en la demanda se cobran los cánones de enero y febrero de 2020 por valor de \$10.622.507. Recalcó que para ser oída, la demandada debe consignar adicionalmente la suma de \$17.347.552 que corresponde a los cánones de enero y agosto de 2020 (sic) – descontando el abono de \$16.657.500, pues es claro que esta suma debe ser tomada como un abono a la deuda y a los intereses que tenía SYSCO hasta la fecha. De ningún modo tal pago aislado puede considerarse una aceptación “tácita” del acuerdo ni mucho menos implica un cumplimiento integral de las seis condiciones a que estaba sujeta la efectividad del borrador.

Que si aún en gracia de discusión se aceptara que el borrador de acuerdo de pago del 24 de Junio de 2020 se perfeccionó, el acuerdo mismo demuestra los siguientes incumplimientos de SYSCO al contrato de arrendamiento:

- SYSCO no pagó ni un solo canon de arrendamiento a tiempo durante el 2020.

- SYSCO reconoció que para el 24 de junio de 2020 estaba en mora respecto de los cánones de arrendamiento de enero, febrero, marzo, abril y mayor. Y más importante aún, en la contestación de la demanda o en el borrador de acuerdo, SYSCO nunca discutió que durante estos periodos gozó plenamente del bien.

- SYSCO incumplió el acuerdo y adeuda las sumas allí expuestas, además de los intereses corrientes y/o moratorios.

Finalmente precisó que la Corte Constitucional en sentencia T-340 de 2015 indicó que el demandado está obligado a pagar anticipadamente los cánones que adeuda para ser oído en el proceso de restitución y se tiene como única excepción a lo anterior, cuando existan dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. En este caso, si la demanda no discute la existencia de contrato, no son válidos otros argumentos para intentar justificar que la deuda con el arrendador es menor.

Así las cosas, como la demandada no discute la existencia del contrato; no repuso el auto admisorio, no está cumpliendo con lo ordenado por el art. 384 del C.G.P., está invirtiendo la carga de la prueba frente al pago de los cánones pendientes, y no ha terminado de pagar los cánones de arrendamiento por la suma de \$17.347.552, no puede ser oída en este proceso.

## **V. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

Debe el despacho determinar a partir de la censura, si se debe o no escuchar a la parte demandada, pues ésta afirma que: a) los cánones de enero a agosto de 2020 se encuentran cancelados y que consignó en la cuenta de depósitos judiciales la suma de \$27.825.230 para cubrir los septiembre de 2020 a enero de 2021, y b) no está obligada a cancelar los cánones de arrendamiento que se dicen adeudados para ser oída en el proceso, en tanto que su defensa está orientada a desvirtuar la existencia de la relación jurídico sustancial entre el demandante y la sociedad SYSCO y de contera la existencia de la obligación económica perseguida.

## **VI. CONSIDERACIONES**

En los procesos de restitución de inmueble arrendado, estipula el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P. que cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta, o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud el contrato, no será oída 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, correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuados de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de la demandante. En todo caso, 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 periodo en ambas instancias, y si no lo hiciera dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Dicha norma ha sido objeto de pronunciamientos de la Corte Constitucional en sede de constitucionalidad en sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras, en las que ha dicho *"...que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos. De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del "no pago de los cánones" es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda. En esa medida, en las sentencias reseñadas esta corporación estimó como constitucional el actuar del legislador, que en desarrollo de los nombrados principios de celeridad y eficacia procesales, invirtió la carga de la prueba en las circunstancias específicas consagradas en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC. De lo anterior, se puede concluir que como regla general, es válido en nuestro ordenamiento jurídico limitar, en los casos señalados, el derecho fundamental a la defensa de la parte pasiva en un proceso de restitución de tenencia, a fin de promover la celeridad y eficacia en la administración de justicia.."*

No obstante la anterior disposición normativa y su constitucionalidad, el Alto Tribunal Constitucional construyó una *subregla*, a partir de la cual dicha sanción no debe aplicarse cuando se **tengan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.**

Es así que en sentencia T-340 de 2015, la Corte Constitucional decantó que si lo obrante en el expediente no le permite al juez dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no se debe requerir al arrendatario demandado el cumplimiento de la carga probatoria para ser oído en juicio de pagar los cánones de arrendamiento, porque *"La subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: "de ahí que, 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 vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil"*.

Esa postura se acompaña por lo sostenido por la misma Corte en la sentencia T-427 de 2014<sup>1</sup>, en la que se esgrimió que *“Esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento”*.

### **Del caso en concreto**

En el caso bajo estudio tenemos que la demandada por vía de reposición cuestiona el auto de fecha 1 de febrero de 2021 al no tenerse en cuenta las excepciones propuestas, bajo el argumento de no haberse consignado la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados hasta enero de este año – fecha en que contestó la demanda-, pues algunos comprobantes daban cuenta del pago a la señora **CONSTANZA MARIA TRUJILLO DE CLAUSSEN** quien no es demandante en este proceso; además que las sumas de dinero canceladas a la señora TRUJILLO DE CLAUSSEN no corresponde a lo adeudado por la demandada por los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto, por valor cada uno de \$4.676.509 para un total de \$23.382.545. Que la suma a tener en cuenta es la que aparece consignada en depósito judicial por valor \$27.825.230, pero no cubre el total de los cánones adeudados que se estiman en la suma de \$55.691.566.

Pues bien, de cara a lo anterior se mirarán cuáles son los cánones de arrendamiento adeudados según la demanda.

En los hechos 5.8 y 5.13 se afirmó que la demandada ha incumplido con el pago oportuno de los cánones de arrendamiento de los meses de enero a noviembre del año inmediatamente anterior. Ya en el hecho 5.14 se precisó que la demandada **hizo un abono a la propietaria del inmueble** por valor de \$16.657.200 los cuales fueron imputados a los cánones más antiguos más los intereses de mora, de acuerdo a lo estipulado en el art. 1653 del C. Civil, aclarando que no se debía el canon del mes de marzo de 2020.

---

<sup>1</sup> Ver además las sentencias de la Corte Constitucional T-838 del 1° de septiembre de 2004, M. P. Álvaro Tafur Galvis; T-162 del 24 de febrero de 2005, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra; T-494 del 13 de mayo de 2005 y T-601 del 27 de julio de 2006, en ambas, M. P. Rodrigo Escobar Gil; T-613 del 3 de agosto de 2006, M. P. Nilson Pinilla Pinilla; T-150 del 2 de marzo de 2007, M. P. Manuel José Cepeda 2007; T-1082 del 13 de diciembre de 2007, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto y T-067 del 4 de febrero de 2010, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub. En todos estos fallos se protegieron los derechos fundamentales de defensa y acceso a la administración de justicia de los actores, pues se estimó que los jueces que conocieron demandas por restitución de tenencia los vulneraron, ya que a pesar de que se presentaron serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y/o sobre la legitimación por activa del demandante, no se escuchó al demandado, en virtud de la aplicación automática del numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

En virtud a lo anterior, en el hecho 5.15 se relacionó en un cuadro, los cánones de arrendamiento adeudados hasta la presentación de la demanda, en la cual claramente se indicó como adeudados la renta entre el 5 de abril y 5 de noviembre de 2020.

De esta forma las cosas, la demandada para poder ser oída debía consignar a órdenes del juzgado el valor de los cánones de arrendamientos adeudados según la demanda, más los causados durante el trámite, o en su defecto, los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres (3) últimos periodos.

Con la contestación de la demanda acreditó el pago de la suma de \$27.825.230 a través de depósitos judiciales con lo cual se cancela, según su decir, los cánones de arrendamiento de septiembre de 2020 a enero de 2021, pues los meses de enero y febrero de 2020 ya se encontraban cancelados y además a la presunta cesión de contrato, hipotéticamente el aquí demandante adquirió la calidad de arrendador desde el mes de abril de 2020, luego no tendría legitimación en la causa para cobrar dichos cánones de arrendamiento; agregó que los meses de marzo de agosto del año 2020 fueron cubiertos con la suma de **\$16.657.500** mediante consignación efectuada a nombre de la señora **CONSTANZA MARIA TRUJILLO DE CLAUSSEN** – página 37 del escrito de contestación de la demanda (archivo 28 en PDF del expediente digital), conforme al acuerdo de pagos efectuado por las partes.

De este vaivén procesal, observa el despacho que la polémica gira en torno al acuerdo de pago de fecha 24 de Junio de 2020 aportado con la demanda, que la parte demandante tilda de "borrador de acuerdo", que nunca se perfeccionó pues dependía de unas condiciones que debía cumplir la demandada y que no se consumó, razón por la cual, dicha suma de dinero (**\$16.657.500**) lo tomó como abono para cancelar los cánones más antiguos con sus intereses, diputando dicho pago entonces a los cánones de enero y febrero de 2020. Y contrario a la anterior afirmación, la demandada pregona que ciñéndose a tal documento, específicamente al numeral 3, canceló los cánones de arrendamiento adeudados desde marzo a agosto de 2020 por valor de **\$16.657.500**.

En tal virtud y tomando en consideración que la parte demandante no rehúsa el pago de la suma de \$16.657.500 ya que expresamente aceptó haberlos imputado a los cánones de enero y febrero de 2020 y que la demandada afirma fueron consignados para pagar las rentas de marzo a agosto de 2020, no luce justo ni equitativo para esta judicial aplicar de manera objetiva y sin más miramientos, la sanción establecida en la norma en comento, valga decir, dejar de oírla, en tanto que ello conculcaría su ejercicio de defensa y contradicción que en últimas conlleva a la negación del derecho de acceso a la administración de justicia, pues se le cercenaría la oportunidad de demostrar que el acuerdo de pago sí existió y conforme a él pagó los cánones de arrendamiento de marzo a agosto de 2020. Si se miran bien las cosas, el pago está efectuado, lo que resta es establecer a qué periodos corresponde, esto es, si a los meses de enero y febrero de 2020 como lo afirma la parte demandante o a los meses de marzo a agosto de 2020 como con ahínco lo dice la demandada. Además, dentro del material probatorio adosado por la demandada, aparece una consignación por valor de \$10.114.922 de

fecha 30 de marzo de 2020 la cual según allí aparece corresponde a los meses de enero y febrero de 2020, aspecto que también debe dilucidarse.

Como si lo anterior no fuera suficiente, la apoderada judicial de la demandada, promotora del recurso alega en defensa de su prohijada, entre otras, la falta de legitimación en la causa por activa de la sociedad ADMINSTRA BIENES RAÍCES SAS en tanto que la desconoce como arrendadora al no habersele notificado la cesión del contrato de arrendamiento por parte de la señora **CONSTANZA MARIA TRUJILLO DE CLAUSSEN a dicha sociedad**, a lo sumo la considera como autorizada por la arrendataria para suscribir acuerdos, recibir el pago de cánones de arrendamiento, entre otras facultades propias de un administrador, nunca de un cesionario.

Pues bien, a partir de lo anterior mirará el despacho si con dicha afirmación la demandada está colocando en tela de juicio la existencia del contrato de arrendamiento o su vigencia, lo que conllevaría a no aplicar de manera automática el contenido de los incisos 2 y 3 del numeral 4 del art. 384 del C.G.P., y daría paso a la subregla establecida por la Corte Constitucional, según la cual, cuando haya serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento no se debe exigir al demandado el pago de los cánones de arrendamiento según la demanda para ser oído.

En esa medida, debe recordarse que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *"el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.

De la lectura del anterior precepto, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

Dentro del material probatorio aportado en el expediente, se advierte la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la señora CONSTANZA TRUJILLO DE CLAUSSEN en calidad de arrendadora y la sociedad SYSCO en calidad de arrendador respecto del bien inmueble ubicado en la Avenida Alberto Mendoza No. 28 A 05, La Teresita de la ciudad de Manizales. De esta forma las cosas, están identificadas las dos partes del contrato; por un lado, la señora Constanza Trujillo de Clausen que dio su consentimiento para conceder el goce del bien a que se refiere el contrato y de otro lado, la sociedad SYSCO a pagar el canon o precio inicialmente pactado en el contrato en la suma de \$2.855.281 + IVA por el disfrute de tal inmueble. Entonces, es un hecho probado y no existen dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento, entre dichas partes.

No obstante lo anterior, la demandante sociedad ADMINISTRA BIENES RAÍCES SAS arguye que la señora CONSTANZA TRUJILLO DE CLAUSSEN le cedió el contrato de arrendamiento y que tal cesión fue notificada a la parte arrendataria. Por su parte, ésta afirma no haber recibido notificación de la cesión.

Puesta de esta forma las cosas, la demandada está generando serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento con la ahora demandante, pues cuestiona una de las partes del mismo, como es la parte arrendadora, pues al no habersele notificado la cesión, la legitimada para demandar sería la señora JARAMILLO DE CLAUSSEN con quien suscribió el contrato de arrendamiento.

En un caso con igual estrechez fáctica, la Corte Suprema de Justicia en sede de tutela, precisó: "... 2. En el presente asunto, como resultado del análisis de las providencias en contra de las que se enfiló el reclamo en tutela, esto es, el auto de 27 de septiembre de 2013 y la sentencia de 18 de octubre de 2013, se advierte su incursión en una de las causales de procedibilidad de la acción de tutela, que hace necesario el amparo, porque se transgreden los derechos fundamentales de la parte actora, como quiera que el fallador aplicó de modo automático el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, a un caso que no era susceptible de la exigencia prevista en ese precepto, siendo imperiosa la intervención del juez constitucional.

En efecto la norma en cita, exige que el demandado dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, cancele los cánones que el demandante alega como adeudados, con la finalidad de que aquél pueda ser escuchado dentro del proceso, constituyendo una limitación al derecho de defensa del arrendatario demandado.

Al respecto está Corporación ha indicado: «dicho presupuesto normativo «reclama la existencia de una relación contractual, y la manifestación del demandante respecto de la falta de pago de la renta, por lo que si los requisitos mencionados se verifican en la actuación de que se trate, resulta imperioso para el demandado acreditar el pago o la consignación antes referida, toda vez que 'la exigencia de pagar los cánones o reajustes debidos por el arrendatario para poder ser oído en el juicio de restitución de tenencia, es un imperativo que se aviene a los mandatos constitucionales (Sentencia 070 de 1993) e, igualmente, que, precisamente por tal razón, es una carga de la que, en principio, no puede sustraerse antojadizamente aquél». (CSJ STC, 23 Ene 2012, Rad. 2011-00195-01).

**No obstante, la jurisprudencia constitucional, en particular la de esta Sala, ha establecido que no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplan, y esto se da, «cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia». (CSJ STC, 23 Ene 2012, Rad. 2011-00195-01). (negritas y subrayado del despacho).**

Así, que la aplicación de la mencionada restricción, no puede ser irreflexiva de las consecuencias previstas en la norma, sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.

Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.»

*De manera, que si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.*

**3. En el caso bajo estudio, los promotores alegaron en el trámite del proceso abreviado, que nunca tuvieron conocimiento de la cesión del contrato de arrendamiento que se hiciera al demandante Jorge Vargas Esteban, sustento de la pretendida restitución, como quiera que nunca se les notificó tal acto, por lo que desconocieron la calidad de cesionario de quien reclama la entrega y por ende, denegaron la validez de algún vínculo contractual con éste.**

*Lo anterior quiere decir que los demandados repudiaron la existencia de la relación jurídica sustancial que impulsó a la parte actora a promover su demanda; señalando que no se les enteró de la cesión del contrato de arrendamiento y por tanto, Jorge Vargas no es su legítimo arrendador.*

**En tal sentido, al no haber claridad o certeza sobre la existencia del vínculo contractual constitutivo de la tenencia, se hacía inaplicable al presente caso la exigencia contenida en el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, por lo que el sentenciador de instancia no podía dejar de oír las alegaciones esgrimidas por los demandados y mucho menos proferir sentencia, sin analizar tal situación.**

*En consecuencia, ante la aplicación de la norma que viene de comentarse a un caso que no encaja en el supuesto de hecho previsto por la ley, se impone la prosperidad del amparo invocado..."<sup>1</sup>*

Haciendo eco de la anterior postura jurisprudencial, debe el despacho resolver esa controversia en tanto fue expresamente planteada por la demandada y de suyo, no es una cuestión que pueda dilucidarse *ab initio* por lo que improrrogable se torna escuchar a la demandada.

No se concederá el recurso de apelación por sustracción de materia.

Por lo anterior, se correrá traslado de las excepciones de fondo a la parte demandante. En cuanto a la objeción al juramento estimatorio se rechazará de plano en tanto si bien la parte demandante hizo el juramento del artículo 206 del C.G.P, lo cierto es que tal situación no tiene cabida en procesos de este linaje y por tanto tampoco es procedente objetar algo que no es viable estimarlo bajo juramento.

Respecto de las peticiones elevadas en el escrito de contestación de la demanda, relacionada con la sustitución de medidas cautelares, se dará el trámite correspondiente, una vez la parte demandante aporte los certificados de tradición Nos. 50C - 727689 y 50 C-727692 que corresponde a los bienes inmueble ofrecidos en reemplazo de las cautelares ya decretadas.

---

<sup>1</sup> STC12179-2014

Las solicitudes relacionadas con la reducción de embargos elevada por la apoderada de la parte demandada y la entrega de depósito judicial suplicada por el apoderado judicial de la parte demandante, se resolverán una vez ejecutoriado este auto.

Por lo expuesto, el Juzgado,

**RESUELVE**

**PRIMERO: REPONER** el auto de fecha 1 de febrero de 2021, por lo dicho.

**SEGUNDO: NO CONCEDER** el recurso de apelación, por sustracción de materia.

**TERCERO: CORRER** traslado de las excepciones de mérito propuestas por la demandada a la parte demandante, por el término de cinco (5) días, la que de conformidad con el art. 370 del C.G.P. se hará por fijación en lista que se publicará el mismo día que se notifique este auto por estado.

**CUARTO: RECHAZAR** de plano la objeción al juramento estimatorio, por lo dicho.

**QUINTO: ADVERTIR** que a la petición elevada en el escrito de contestación de la demanda, relacionada con la sustitución de medidas cautelares, se le dará el trámite correspondiente, una vez la parte demandante aporte los certificados de tradición Nos. 50C - 727689 y 50 C-727692 que corresponde a los bienes inmueble ofrecidos en reemplazo de las cautelares ya decretadas.

**SEXTO: ADVERTIR** que las solicitudes relacionadas con la reducción de embargos elevada por la apoderada de la parte demandada y la entrega de depósito judicial suplicada por el apoderado judicial de la parte demandante, una vez ejecutoriado este auto.

Notifíquese,

La Jueza,



LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ

Notificación en el Estado Nro. 026

Fecha: febrero 23 de 2021

Secretaria \_\_\_\_\_

mbg