

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL Manizales, veintiocho de junio de dos mil veintiuno

INTERLOCUTORIO	902
PROCESO:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	BLANCA NELLY LONDOÑO LÓPEZ
DEMANDADA:	PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE MISAELE CARDONA MARTÍNEZ
RADICACIÓN:	170014003007-2021-00020-00

I. OBJETO DE DECISIÓN

Acomete el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto de fecha 3 de Junio de 2021 mediante el cual se señaló fecha y hora para llevar a cabo audiencia de conciliación.

II. LA RÉPLICA

La parte recurrente afirmó que el fundamento jurídico usado para sustentar el auto recurrido, no es el correcto, teniendo en cuenta que la Ley 641 de 2001 "*por medio de la cual se aprueba el "Convenio de Cooperación Técnica y Científica entre el Gobierno de la República de Colombia y el Gobierno de la República del Ecuador"*", por lo tanto no es una Ley que aplique para justificar el caso concreto; si por fe de erratas por error humano en la transcripción de la norma, se justifique que era el artículo 43 de la Ley 640 de 2001, se aclara que este fue derogado expresamente por el literal c del artículo 626 del Código General del Proceso.

Por otra parte, por disposición expresa del artículo 384 del CGP, no es necesario agotar el requisito de procedibilidad en los procesos de restitución de inmueble arrendado y mucho menos cuando este tiene medidas cautelares practicadas, donde se aplica la disposición contenida en el parágrafo 1 del artículo 590 Código General del Proceso.

Es por ello que no se aplica lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley 640 de 2001 (derogado) ni el artículo 590 del CGP (que reemplazó al artículo 38 de la Ley 640 de 2001), ni el artículo 621 del CGP, siendo la audiencia inicial del artículo 372 del CGP el único momento procesal para agotar el intento de conciliación en los procesos de restitución de inmueble arrendado, en la cual solo se intenta o se exhorta por parte del juez a las partes para tratar de llegar a un arreglo, más en ningún momento hace obligatoria concretarla si una de las partes o ambas están en desacuerdo, máxime cuando la señora PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE nunca ha concurrido a este proceso, por lo que no sería dable una conciliación que sea beneficiosa para mi mandante, por cuanto no se podría hacer

extensivos los efectos frente a la demandada PAULA, quien seguiría viviendo en el inmueble hasta el eventual fallo de restitución.

Es así que al hacerlo en un momento procesal distinto, sería una violación al debido proceso de su mandante, por cuanto no se puede pretender revivir etapas procesales que ya fueron debidamente agotadas en el proceso, ni mucho menos pretender que se realice la conciliación como prueba de oficio por tres motivos, el primero de ellos es que el demandado al no consignar los cánones de arrendamiento tuvo como consecuencia **no ser escuchado** dentro del proceso y tener como **no** contestada la demanda, lo que a la luz del artículo 384, obliga a dictar sentencia y ordenar la restitución del inmueble, para luego así comenzar con los cobros de las pretensiones reconocidas; por el contrario, si se insiste en llevar a cabo la audiencia de Conciliación sin que se paguen los cánones, sería una flagrante y clara violación al debido proceso de su mandante; el segundo de ellos es que la conciliación serviría como prueba de oficio si ésta ya se realizó en estancias prejudiciales con acta de conciliación, que tiene los mismos efectos de una sentencia judicial, lo cual conllevaría a tomar una decisión distinta, además de que esta no fue solicitada de común acuerdo expreso por ambas partes, y el tercer punto es que las pruebas obtenidas con violación al debido proceso, son nulas de pleno derecho, conforme a lo establecido en el artículo 29 de nuestra Carta Política, y en el caso de marras no puede pretenderse obtener una conciliación, cuando ya se agotó el momento procesal para ello, ni existe acta de conciliación judicial aprobada, ni existe escrito firmado por ambas partes para solicitar audiencia de conciliación o escrito de transacción.

Finalmente precisó que es cierto que la apoderada de oficio del demandado MISAEL MARTINEZ CARDONA y éste han manifestado su intención de conciliación, pero no como lo quiere hacer ver en su escrito la apoderada de la demandada (desde antes de la presentación de la demanda), sino que los intentos de conciliación del señor MISAEL han sido solamente motivados por las diferentes decisiones judiciales que se han tomado en este proceso, ya que desde el momento del embargo y posterior secuestro del inmueble el señor MISAEL CARDONA MARTINEZ se interesó en hablar con mi mandante, teniendo en cuenta que inicialmente, quien intentó la conciliación extrajudicial del presente litigio fue el suscrito apoderado en representación de la señora BLANCA NELLY LONDOÑO LÓPEZ y LUIS ARIEL LÓPEZ AGUIRRE, donde se citó a audiencia de conciliación para el **28 de diciembre de 2020** a ambos demandados en la Inspección Tercera de Policía de Manizales, que conoció de este asunto, donde el señor MISAEL CARDONA MARTINEZ no tenía ninguna intención inicial de arreglar el conflicto, porque a su parecer, no debía los cánones de arrendamiento al no encontrarse habitando el inmueble, y que al final de cuentas se llegó al acuerdo con el señor MISAEL CARDONA MARTINEZ de que se comprometía convencer a la señora PAULA ANDREA de desocupar el inmueble para el día 13 de enero de 2021, pagando el acarreo y unos cuantos meses de arrendamiento de ser necesario, so pena de iniciar el respectivo proceso de restitución de inmueble arrendado por parte de este apoderado.

El anterior acuerdo fue suscrito de forma libre, voluntaria y espontánea entre las partes el mismo 28 de diciembre de 2020, el cual fue incumplido por el señor MISAEL CARDONA MARTINEZ, a pesar de que se dio un plazo vía telefónica hasta el día 17 de enero de los corrientes, y es por ello que se inició el respectivo proceso judicial sin recibir ninguna llamada u oferta hasta el día en que se notificó la demanda al señor MISAEL MARTINEZ CARDONA, desde el 17 de febrero de 2021 que presentó oferta económica al 7 de mayo de 2021, no se recibió llamada o reunión alguna con el señor MISAEL CARDONA MARTINEZ, e igualmente desde la diligencia de secuestro a la actualidad no ha recibido llamadas telefónicas o citas por parte del señor MISAEL, diferentes a un par de llamadas realizadas por la Dra. Clara Inés al abogado y al señor LUIS ARIEL, las cuales terminaron en discusiones muy acaloradas, donde incluso la apoderada de pobres amenazó con interponer una demanda ante la jurisdicción laboral de parte de la demandada PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE, para perseguir la declaración de un

contrato realidad laboral, y a razón del incumplimiento y otros por menores, mi mandante desistió de seguir conciliando en el presente proceso, máxime por los términos despectivos usados por el señor MISAEL MARTINEZ CARDONA.

De igual manera, ni la señora PAULA ANDREA ARIAS ARROYAVE ni el señor MISAEL han demostrado una posición conciliadora ni humana, por cuanto la falta de pago de los arrendamientos y la desidia de restituir el inmueble en buenos términos, afecta el derecho al mínimo vital de su mandante, quien es también de la tercera edad (artículo 46 de la Constitución Política) y de movilidad reducida (artículo 47 de la Constitución Política), por lo tanto debe tratarse como una persona vulnerable y sujeto de especial protección constitucional a la cual también se le deben respetar sus derechos a la dignidad humana y mínimo vital, teniendo en cuenta los demandados no han tenido alguna clase de consideración para con ella con la disposición del bien y su comportamiento que no denota intención de conciliar, lo cual también es una total desgracia para su representada, que se encuentra gravemente perjudicada por esta situación.

De los recursos intercalados se corrió el respectivo traslado a la parte demandada, quienes guardaron silencio.

III. PROBLEMA JURÍCIO

Atendiendo los argumentos del disenso que presentó el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto de fecha 3 de Junio de 2021 y las actuaciones surtidas al interior del proceso, decidirá el despacho si en efecto erró al citar **de oficio** a las partes procesales a audiencia de conciliación en este proceso de restitución de inmueble arrendado.

IV. CONSIDERACIONES

Este proceso tuvo su génesis debido al incumplimiento de los demandados del contrato de arrendamiento allegado al plenario suscrito con la demandante al no pagar los cánones de arrendamiento debidos desde el 1 de Octubre de 2018.

El proceso de restitución de inmueble como lo explica el tratadista Hernán Fabio López Blanco en su obra Código General del Proceso, Parte Especial, no tiene como finalidad o no busca el pago de los cánones de arrendamiento adeudados; se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferir la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del C.G.P. Cosa diferente es que si la causal alegada es la mora del arrendatario y éste requiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados y seguirlo haciendo durante el transcurso del proceso si quiere ser escuchado, pero esta consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en uno para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues su finalidad, insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Se destaca que este proceso tiene un trámite especial del cual se ocupa el art. 384 del C.G.P.

Como aspectos particulares y especiales de este proceso tenemos que la ausencia de oposición a la demanda dentro del término de traslado de ley, genera como consecuencia que el juez dicte sentencia ordenando la restitución (numeral 3) y de otro lado, que cuando la demanda se fundamente en la falta de pago de cánones de arrendamiento, el demandado 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 (numeral). También dispone este numeral que cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, 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.

Síguese de lo anterior que recae en hombros de la parte demandada, pagar o demostrar que ya pagó los cánones de arrendamiento para ser escuchado dentro del proceso; tal carga fue avalada por la Corte Constitucional en sentencia C-056 de 1996, al pronunciarse sobre la constitucionalidad del numeral 2 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, al determinar que no se desconocía el debido proceso cuando se imponían cargas procesales adecuadas a la finalidad de cada proceso en particular (los argumentos que se citan sirven perfectamente para el inciso 2 del numeral 4 del art. 384 del C.G.P. en tanto se trata de los mismos supuestos normativos). Dijo entonces la Corte:

*"(...) 4.4 Así pues, esta Corporación ha encontrado que no resulta contrario a la Constitución Política el que la ley procesal imponga una carga probatoria a los demandados en proceso de restitución de inmueble arrendado, **carga sin cuyo cumplimiento no pueden ser oídos en el juicio**, y que consiste en acreditar el pago de los cánones de arrendamiento, cuando el demandante alega como causal de restitución la mora en el pago de los mismos, o de los servicios cosas o usos conexos que haya asumido la obligación de pagar, cuando la causal alegada en la demanda es la falta de pago de estos conceptos.*

Se pregunta entonces la Sala si esta circunstancia hace en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado en los que el demandante alegue una de estas dos causales debe exigirse irrestrictamente esta carga procesal al demandado. Al respecto encuentra que la respuesta es positiva, y que la solución legal consagrada en las normas procesales civiles, que busca dar proyección normativa al principio de eficiencia que debe presidir la administración de justicia, no sólo persigue la protección de los arrendadores, sino que tiene un soporte lógico en claros principios de derecho probatorio acuñados de vieja data, que fueron explicados en la Sentencia C-070 de 1993, arriba comentada..."

En sentencia C-070 de 1993 la Corte indicó: "Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad..."

A la luz de lo anterior, le asiste razón al apoderado judicial de la parte demandante al oponerse a la realización de la audiencia de conciliación ordenada de oficio, en tanto, en el transcurso del proceso no se ha demostrado por parte de los demandados que han pagado la totalidad de los cánones que dice la demandante adeudan.

Es así que ante lo informado por la apoderada de oficio designada al demandado MISAEL CARDONA en memorial presentado el 6 de abril de 2021, en el sentido de haberse comunicado con el demandado y que éste le manifestara que no se encontraba en condiciones económicas para realizar el pago de lo pretendido, además del hecho de ya no residir en dicha casa y que allí se encuentra ocupando el inmueble la señora Paula Andrea Arias Arroyave – también demandada-, el despacho optó por auto del 29 de abril de 2021, tener por no contestada la demanda y en consecuencia, continuar con el trámite normal del proceso; proveído que se encuentra en firme en tanto no fue cuestionado por la parte demandada.

Bajo tal norte, se advierte entonces un contrasentido entre lo dispuesto en aquel auto y el auto del 3 de Junio de 2021, mediante el cual se decidió **citar de oficio a audiencia de conciliación a las partes procesales**, en tanto que finalmente se estaría escuchando al demandado, así sea para un acuerdo conciliatorio, quien no ha cumplido con la carga de pagar todos los cánones de arrendamiento adeudados, como quiera que si bien ha consignado la suma de \$1.305.000 según reporte de la Oficina de Ejecución Civil Municipal de la ciudad, ello es insuficiente para cubrir todos los cánones adeudados.

A lo anterior se suma que en memorial presentado por la apoderada de oficio de demandado el día 13 de mayo del año avante, expresamente solicitó “continuar con el trámite de restitución de bien inmueble hasta que se logre la entrega del mismo...”, lo anterior, en virtud a que la señora PAULA ANDREA quien se había comprometido con ella a entregar el inmueble entre el 15 y 20 de abril del presente año, se enteró que el señor MISAEL CARDONA estaba consignado los arrendamientos desde el mes de febrero de 2021 y no volvió a mostrar interés en la entrega del bien arrendado.

De esta forma las cosas, al no haber oposición a la demanda era y es imperativo para el despacho proceder en la forma como enseña el numeral 3 del art. 384 del C.G.P., esto es, proferir sentencia ordenando la restitución, razón más que suficiente para no haber dado paso a la fijación de fecha para conciliación.

Este mecanismo de solución de conflictos de acuerdo al devenir procesal no era procedente, pues por un lado, el demandado no podía ser escuchado al no consignar la totalidad de los cánones adeudados como perentoriamente lo exige la ley, y por el otro, siguiendo con apego el trámite especial que regula el artículo 384 del compendio procesal, lo conducente era haber dictado sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda, ante el fenecimiento del término de traslado de la misma, sin contestación u oposición a las pretensiones de la demanda por parte de los demandados y de esta forma se finiquita el presente litigio.

Y es que a la sentencia dentro del proceso de restitución de la tenencia del inmueble arrendado puede llegarse como consecuencia **de la no oposición a la demanda, caso en el cual se profiere de plano¹**, o como resultado del trámite norma del proceso verbal. En este caso, se insiste, ninguno de los demandados se opuso a las pretensiones de la demanda ni se han allanado a pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados, razón por la cual, no pueden escuchados.

¹ Código General del Proceso, Parte Especial, Hernán Fabio López Blanco

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto de fecha 3 de Junio de 2021,
por lo dicho.

Notifíquese,

La Jueza,



LUZ MARINA LÓPEZ GONZÁLEZ

Notificación en el Estado Nro. 099

Fecha: junio 29 de 2021

Secretaria _____

mbg