

**INFORME SECRETARIAL.** A Despacho de la señora Juez el presente asunto, Sírvase proveer.

Santiago de Cali, 10 de Abril del 2024.

La secretaria,

**VANESSA MEJÍA QUINTERO**

**REFERENCIA:** RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE (MINIMA)  
**DEMANDANTE:** DIANA RIVERA CAMPO CC. 31.888.470  
MARÍA ISABEL RIVERA CAMPO CC. 31.864.362  
**DEMANDADOS:** MARTHA CECILIA SALAZAR CC. 31.256.760  
HENRY ARISTIZABAL LAGO CC. 16.697.080  
**RADICACIÓN:** 760014003007-2023-00810-00

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**  
**AUTO No. 998**

**Santiago de Cali, diez (10) de Abril de dos mil veinticuatro (2024)**

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Revisado el expediente, se observa que, mediante memorial del 01 de febrero del año en curso, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del Auto Interlocutorio No. 159 del 26 de enero de 2024, providencia que resolvió dejar sin efecto jurídico el Auto Interlocutorio No. 2670 del 04 de octubre de 2023, a través de la cual se admitió la demanda de restitución de bien inmueble, y, en consecuencia, RECHAZÓ la presente demanda.

**CONSIDERACIONES:**

El recurso propuesto por el polo activo de la contienda se fundamentó en los siguientes términos:

“(…)

*Que el citado auto resuelve rechazar la demanda, toda vez, que con la demanda debió acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, y que las pruebas testimoniales allegadas mediante las declaraciones extrajuicio ante notaria, no tiene, la validez del caso, teniendo en cuenta que la parte demandante no puede constituir su propia prueba.*

*En este sentido, manifiesto al Despacho que mediante correo electrónico de fecha 26 de enero de 2024, se allegó al proceso el contrato de arrendamiento en copia*

***original debidamente escaneado, y suscrito por el señor Ángel Rivera Quintana (q.e.p.d.) y los señores: Henry Aristizábal Lago y Martha Cecilia Salazar, como también, se indica que se deja a disposición del Despacho para su verificación y observancia, hecho ocurrido el 26 de enero de 2024***

(...)

***Así mismo, indico que la validez de haber aportado el contrato de arrendamiento en copia original y que se dejó a disposición de este Despacho se sustenta en lo consignado en el Art. 93, Inciso 1º del C.G.P., donde se manifiesta que se pueden allegar nuevas pruebas sin que esta altere el curso normal del proceso siempre y cuando no se haya fijado fecha y hora para la audiencia inicial.” (negrillas fuera de texto)***

En este contexto, el recurso puede sintetizarse en dos premisas estrechamente relacionados entre sí. El primer argumento busca aclarar que el día 26 de enero del presente año se envió por correo electrónico una copia del contrato de arrendamiento y se informó que el documento estaba a disposición del despacho para su verificación. El segundo argumento sostiene que es factible aportar y poner a disposición el contrato de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 93, inciso 1º, del Código General del Proceso.

Así las cosas, de entrada, se debe comunicar al recurrente que no está justificado creer que es una facultad de las partes presentar pruebas a su arbitrio por fuera de las oportunidades y plazos establecidos por la ley procesal, pues la única oportunidad con que se contaba para aportar el referido contrato de arrendamiento fue durante la presentación de la demanda y en su defecto el término de 5 días que este juzgado le otorgó para subsanar la demanda mediante Auto Interlocutorio No. 2566 del 26 de septiembre de 2023.

Es importante destacar que la posición del despacho no obedece a un capricho, sino que tiene su fundamento en la ley y la jurisprudencia vigente. El artículo 117 del Código General del Proceso establece al respecto:

***“ARTÍCULO 117. PERENTORIEDAD DE LOS TÉRMINOS Y OPORTUNIDADES PROCESALES. Los términos señalados en este código para la realización de los actos procesales de las partes y los auxiliares de la justicia, son perentorios e improrrogables, salvo disposición en contrario.***

(...)”

Del anterior aparte citado, se desprende un importante principio del derecho procesal denominado principio de preclusión de las etapas procesales, la Corte Constitucional mediante Auto 232/01, lo define en los siguientes términos:

*Sabido es, que “la preclusión” es uno de los principios fundamentales del derecho procesal y que **en desarrollo de éste se establecen las diversas etapas que han de cumplirse en los diferentes procesos, así como la oportunidad en que en cada una de ellas deben llevarse a cabo los actos procesales que le son propios, transcurrida la cual no pueden adelantarse.***

(...)

*Los términos judiciales cumplen la función de determinar con claridad y precisión la oportunidad dentro de la cual se deben realizar los actos procesales por las partes, el juez, los auxiliares de la justicia, los terceros interesados, etc., constituyendo una garantía recíproca para las partes en el proceso, pues, estimulan la celeridad en las actuaciones o trámites y evitan asaltos sorpresivos que podrían atentar contra el derecho de defensa. **El señalamiento de los términos judiciales no es de libre disposición por las partes en los procesos”** (negrillas fuera de texto”*

En igual sentido, la Corte Suprema de justicia en sentencia AC2206—2017 del 4 de abril de 2017 hace una reflexión acerca del principio de preclusión y manifiesta:

*“Reiterase que la organización de los trámites judiciales reside en la necesidad de evitar que los actos procesales puedan ejecutarse a discreción de las partes en cualquier época, porque de ser así habría desmedro para los derechos del debido proceso y la defensa, de los cuales hace parte el principio de preclusión o eventualidad, bajo cuyo significado para su validez y eficacia dichos actos deben efectuarse en el tiempo permitido, so pena de ser intempestivos, pues las etapas procesales acontecen en forma sucesiva y ordenada, de manera que rebasada una, queda cerrada para dar paso a la siguiente, sin poderse retrotraer la actuación, en atención a la necesidad de mantener la seguridad y certeza que reclama la administración de justicia, que con particular énfasis tiene lugar cuando se trata de la ejecutoria de las providencias”*

De acuerdo con lo citado anteriormente, se puede concluir que no es facultad de las partes presentar pruebas que respalden sus hechos y pretensiones en cualquier momento del proceso, sino que deben adherirse al principio de preclusión de las etapas y oportunidades

procesales. Esto implica que los documentos deben ser aportados únicamente en los plazos establecidos por la ley.

Por otro lado, el recurrente argumenta que es viable aportar esta prueba por fuera de las oportunidades previstas en el C.G.P, toda vez que se encuentra amparado por el artículo 93 inciso 1° del C.G.P., el cual se cita a continuación:

***“ARTÍCULO 93. CORRECCIÓN, ACLARACIÓN Y REFORMA DE LA DEMANDA. El demandante podrá corregir, aclarar o reformar la demanda en cualquier momento, desde su presentación y hasta antes del señalamiento de la audiencia inicial. (...)”***

De la simple lectura del artículo citado no se advierte que exista una causal o excepción al principio de preclusión de las etapas y oportunidades procesales que permita al recurrente presentar sus pruebas en momentos distintos a los establecidos por la ley. Además, el artículo citado no guarda relación con ninguno de los temas abordados en el recurso propuesto, ya que se refiere a la aclaración, corrección y reforma de la demanda. Por lo tanto, no se puede afirmar, como lo hace el recurrente, que en aplicación de este artículo *“se pueden allegar nuevas pruebas sin que esta altere el curso normal del proceso siempre y cuando no se haya fijado fecha y hora para la audiencia inicial”*.

Por consiguiente, dado lo expuesto, no es factible acceder favorablemente a las solicitudes presentadas a través del recurso de reposición. Por lo tanto, corresponde ahora al Despacho analizar la viabilidad de conceder el recurso de apelación en el presente asunto.

Para ello, es crucial tener en cuenta las disposiciones que regulan la materia en relación con los asuntos que versan sobre la restitución de bienes inmuebles. En este sentido, el estatuto procesal vigente establece:

***“ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:***

*(...)*

*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.”*

En este sentido, al analizar la demanda, se observa que en el hecho 11 se alega el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, debido a la falta de ajuste de estos conforme a lo establecido por la ley, lo que ha resultado en un pago incompleto de los cánones. Por otro lado, el hecho 13 de la demanda expone otra causa de incumplimiento relacionada con el subarriendo del bien arrendado. Finalmente, el hecho 14 de la demanda plantea que la demandada ha llevado a cabo acciones que han perturbado la paz y la tranquilidad de los residentes del "Edificio Ancora", lo cual constituye una violación al reglamento de copropiedad del edificio.

Con base en lo anterior, se concluye que este proceso puede ser resuelto en única instancia, dado que la parte demandante ha indicado que se trata de un trámite de mínima instancia, por la cuantía, a pesar de las tres causales de incumplimiento. Por lo tanto, se mantendrá intacta la decisión tomada en la providencia objeto de impugnación, y no hay lugar a conceder el recurso de conformidad con lo establecido en el artículo 321 del CGP, que establece que son apelables los autos proferidos en primera instancia, encontrándonos en la instancia de única.

En consecuencia, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: SIN LUGAR A REPONER** el Auto Interlocutorio No. 159 del 26 de enero de 2024, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO: NO CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el Auto Interlocutorio No. 159 del 26 de enero de 2024, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**TERCERO:** Por secretaria remitir las piezas procesales necesarias al Superior Jerárquico.

**NOTIFÍQUESE,**

**MONICA MARIA MEJIA ZAPATA  
JUEZ  
ESTADO 11 DE ABRIL DE 2024**

**Firmado Por:**  
**Monica Maria Mejia Zapata**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 007**  
**Cali - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0c9a46159c855c4dc7ab57c3fdfe1b86c002754a4e6b5c79ec9659e908978b47**

Documento generado en 09/04/2024 12:08:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>**