



**Proceso : VERBAL- MENOR-
RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
Radicado : 680014003006-2023-00244-00**

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA
Bucaramanga, veinticinco (25) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Una vez cumplido el trámite propio, nos disponemos decidir lo que en derecho corresponda frente al recurso de reposición y en subsidio de apelación, propuesto por el apoderado judicial de la entidad demandada JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA SA contra el auto de fecha 13 de diciembre de 2023 por medio del cual se dispuso tener por no presentada la contestación de la demanda por no darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 384 numeral 4 del C.G.P, tras detallar lo siguiente:

ANTECEDENTES

1. Recuento Procesal:

Mediante auto del 16 de mayo de 2023 este despacho admitió la demanda VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO; posteriormente en calenda del 23 de junio de 2023 – Archivos 009 y 010- la Dra. JULIETH VILLABONA ORTIZ en calidad de apoderada de la sociedad demandada JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA SA contesta la demanda, y en data del 05 de julio de 2023 -Archivo No 011- el Dr. JOSE FERNANDO ALDANA QUINTERO actuando como apoderado de la demandante LAURA JURITZA MÁRQUEZ PÁEZ descurre el traslado de las excepciones propuestas.

Seguidamente, en auto del 14 de julio de 2023 el Juzgado se abstiene de correr traslado de la contestación allegada por el extremo pasivo, teniendo en cuenta que la parte demandante ya había efectuado pronunciamiento de las excepciones presentadas por el apoderado de la demandada JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA SA, y se reconoce personería a la Dra. JULIETH VILLABONA ORTIZ como apoderada de la demandada JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA SA.

A continuación, en providencia del 13 de octubre de 2023 -Archivo No 14- el despacho fija el 08 de noviembre de 2023 a las 9:00 para llevar a cabo la audiencia inicial establecida en el artículo 372 del Código General del Proceso.

Mas adelante, la parte demandante solicita cambio de fecha, ante lo cual, en auto del 23 de octubre de 2023 -Archivo No 16- se aceptan las razones presentadas y se fija nueva fecha para celebrar la audiencia el 14 de diciembre de 2023 a las 9:00 am.

Luego, en auto del 13 de diciembre de 2023 y tras revisar el expediente, el Juzgado advierte que pese a que la sociedad demandada APUESTAS LA PERLA SA, acredita la consignación por valor de \$14.000.000 realizada en junio de 2023 con posterioridad a esta actuación y revisada la plataforma del Banco Agrario de Colombia, no se evidencia consignación posterior por parte de la empresa requerida, por lo que se dispone tener por no presentada la contestación de la demanda por parte de APUESTAS LA PERLA SA al no dar cumplimiento al numeral 4° del artículo 384 del CGP, y de contera no realizar la audiencia programada para el 14 de diciembre de 2023 e ingresar las diligencias al despacho para emitir sentencia anticipada, interponiendo el apoderado de la parte demandada



oportunamente recurso de reposición y en subsidio de apelación¹ contra dicha providencia.

2. Inconformidad del recurrente:

El recurrente censura la providencia aclarando en principio que en la contestación de la demanda se hizo énfasis en que el contrato de arrendamiento nunca se materializó ante el incumplimiento de las obligaciones que tenía la demandante en calidad de arrendadora de prever que JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA S.A. en calidad de arrendatario, usara, disfrutara y gozara del bien inmueble arrendado

Refiere que se alegó no solo el incumplimiento del contrato, sino que éste nunca nació a la vida jurídica, y que, la perturbación al arrendatario se debió a la aparición inesperada de una persona que se identificó como propietario y poseedor del bien inmueble (el señor Luis Elpidio Velandia) poniendo en tela de juicio no solo la calidad de la arrendadora del inmueble en el contrato de arrendamiento, sino el mismo contrato de arrendamiento celebrado.

Al respecto, cita la sentencia T-482 de 2020. *“Regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico”*

Precisa que, la regla jurisprudencial aplica para aquellos eventos donde existen serias dudas, frente a la existencia, perfeccionamiento, materialización y vigencia del contrato de arrendamiento, por lo que, manifiesta que, el juzgado no podía exigir al demandado continuar con el pago de los cánones de arrendamiento y cumplir con el requisito estipulado en el numeral 4 del artículo 384 del CGP, pues no se encuentran argumentos que generen un convencimiento acerca de la existencia, perfeccionamiento e incluso vigencia del negocio jurídico.

Insiste en que, en el asunto debatido, existen dudas, sobre el perfeccionamiento y la vigencia del contrato, sobre la materialización del mismo e incluso sobre la calidad de arrendadora de la demandante, por ende, ratifica que no se podía exigir la regla del numeral 4 del artículo 384 del CGP, y debió aplicarse la exceptiva.

Culmina su intervención, exaltando que a pesar de no tener la obligación de consignar las rentas “adeudadas” JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA S.A. cumplió con consignar los 3 últimos meses, cumpliendo con la obligación estipulada en el numeral 4 del artículo 384 del CGP; no obstante, no se puede seguir obligando a la entidad consignar los demás cánones que se causen en el transcurso del proceso pues lo que se alegó en la contestación de la demanda fue el no perfeccionamiento y vigencia del negocio jurídico.

3. Traslado del recurso:

La secretaria no realizó el traslado del recurso impetrado a la parte demandante, por existir pronunciamiento previo, que se resume en:

El apoderado de la parte demandante en escrito visto en el archivo No 023 inicia su intervención exponiendo la no procedencia del recurso de apelación al ser el proceso de única instancia, siendo la causal mora en el pago de los cánones de

¹ Archivo No 022 del expediente.



arrendamiento, conforme lo estipulado en el artículo 39 inciso 2 de la Ley 820 de 2003, y el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P

Precisa el togado que, la demandada, tanto en la contestación de la demanda como en los hechos de las excepciones planteadas en el mismo escrito de contestación, jamás cuestionó o puso en duda la existencia del contrato de arrendamiento base de este proceso, sino que se limitó alegar que el mismo supuestamente se había terminado por un hecho imputable al arrendador, específicamente por la imposibilidad del uso y goce de la cosa arrendada atribuible a la arrendadora, según quedo especialmente reseñado en la primera, segunda y tercera excepción de mérito propuestas.

Relata además que, la demandada consintió que el contrato quedó plenamente perfeccionado, cuando manifestó, en la contestación del hecho quinto, que la arrendadora le entregó el inmueble y las llaves del mismo el primero de febrero de 2023.

Continúa su argumento, planteando un acto desleal de parte de la pasiva al poner en entre dicho la existencia del contrato de arrendamiento en esta etapa procesal, cuando claro esta en la contestación de la demanda el ataque de la demandada versó sobre un supuesto incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador, más no sobre “el no perfeccionamiento y vigencia del negocio jurídico

Precisa que, el hecho que el demandado no haya usado o abierto al público el inmueble objeto de arrendamiento no le quita eficacia jurídica al contrato y, mucho menos, pone en duda su vigencia. Ese acto obedece a un acto discrecional suyo

Precisa también, que no cualquier acto constituye un hecho perturbador y que, de haber existido un hecho perturbador de un tercero que haya impedido el uso y goce del inmueble objeto del contrato (lo cual no ha acontecido), debe ser de tal alcance o gravedad que le impida al arrendatario el uso y goce del mismo, debiendo demostrarlo a través de los medios probatorios dispuestos por la ley procesal vigente.

Pone de presente que, previo a la suscripción del contrato de arrendamiento: 02 de enero de 2023, con vigencia a partir del 01 de febrero del mismo año, el demandado tenía pleno conocimiento que:

- 1) La arrendadora no era la propietaria inscrita del inmueble, sino poseedora.
- 2) Se encontraba en trámite una controversia judicial en el Juzgado 9º Civil del Circuito de Bucaramanga, bajo el radicado 2021 – 00062 00, por lo que, la vigencia del contrato quedó condicionada a las resultas de ese proceso, tal y como quedó estipulado en los Parágrafos Primero y Segundo de la Cláusula Octava del contrato

Se opone al cuestionamiento que hace la pasiva de la calidad de arrendadora de la demandante y su legitimidad.

Solicita no reponer y no conceder la apelación pretendida.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que la finalidad del recurso de reposición es que el mismo Juez que profirió la decisión dentro de una causa, analice el sustento del medio impugnatorio incoado por la parte insatisfecha con la misma, para que en virtud de



la referida sustentación revoque, adicione, modifique o aclare la providencia objeto de censura.

Superado el recuento de las piezas procesales, esta judicatura anticipa que, se despachará desfavorable el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada, teniendo en cuenta que, no puede dársele a la contestación de la demanda un alcance que no tiene, extendiendo los argumentos presentados, incluso contraponiendo algunos bruscamente.

Déjese indicado que en la contestación de la demanda, JUEGOS Y APUESTAS LA PERLA S.A. al pronunciarse sobre los hechos y pretensiones, no asoma tesis alguna que de cuenta de su oposición a la existencia o vigencia del contrato de arrendamiento, o argumento que respalde el desconocimiento de la calidad del demandante como arrendador, u otra postura que exteriorice la intención y congruencia en aplicar la regla exceptiva que menciona en el recurso interpuesto; al contrario, solo basta leer la contestación efectuada, para advertir que la sociedad demandada no se opone a la terminación del contrato, no se opone a la restitución del inmueble y tampoco se opone a la entrega. Resalta en su escrito el incumplimiento de obligaciones contractuales por la parte actora, que pueden ver reflejados sus efectos en el derecho de uso y goce, o la asunción de costos que no corresponden; sin embargo, se enfoca en el incumplimiento contractual de la parte, resaltando su derecho a la defensa y a ser oído en el proceso al dar cumplimiento a la consignación de los cánones de marzo, abril, mayo y julio a la cuenta de depósitos judiciales del Juzgado, entendiendo y aceptando dicha regla.

El argumento principal empleado por la sociedad demandada se relaciona con el incumplimiento de obligaciones contractuales de la arrendadora, hoy demandante, que ata con las excepciones planteadas *“IMPOSIBILIDAD DEL USO Y GOCE DE LA COSA ARRENDADA ATRIBUIBLE A LA ARRENDADORA”* *INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO IMPUTABLE A LA ARRENDADORA”* *“TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDATARIO Y POR CAUSAS IMPUTABLES AL ARRENDADOR.”* *“RENUENCIA DE LA ARRENDADOR DE RECIBIR EL BIEN INMUEBLE”* *“BUENA FE”*; sin embargo, no puede ahora la togada manipular la contestación de la demanda para darle una interpretación que no tiene, como si en ella –la contestación– se hubiese opuesto a la existencia del contrato de arrendamiento, a su vigencia o quizás al desconocimiento del carácter de arrendador, solo para dar no dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 384 numeral 4 del C.G.P.

Véase además que, es la misma demandada la que en la contestación manifiesta conocer que LAURA JURITZA MÁRQUEZ PÁEZ no era la propietaria del inmueble, sino poseedora y, aun así, bajo ese conocimiento suscribió el contrato de arrendamiento que hoy edifica esta acción.

Esta Juzgadora no desconoce que existen circunstancias específicas bajo las cuales, en aras del respeto al debido proceso, debe aplicar reglas exceptivas conforme al desarrollo jurisprudencial, sin embargo, en el caso puntual no es factible su estudio como precedentemente se ha dicho.

Ahora, si la intención de la recurrente era exponer la inexistencia del contrato de arrendamiento u otra circunstancia, se pone de presente el mismo aparte jurisprudencial (sentencia T-482 de 2020) por ella empleado al sustentar el recurso de reposición, en el entendido que, la alegación debió ser oportuna, esto es, de manera clara, precisa y puntual al contestar la demanda, allegando las pruebas que controviertan el perfeccionamiento y vigencia del contrato.



“...En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.” (negrita y subraya fuera de texto)

Así las cosas, en el presente asunto, al fundamentarse la demanda en la falta de pago de la renta, la sociedad demandada conforme lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, para ser oído debió consignar a ordenes del Juzgado los cánones de arrendamiento causados, al no hacerlo, se concluye ajustada la decisión tomada en auto del 13 de diciembre de 2023 de tener por no presentada la contestación de la demanda por parte de APUESTAS LA PERLA S.A.

Por último, respecto al recurso de apelación presentado en subsidio, niéguese su concesión, atendiendo que el proceso de la referencia es de única instancia, la causal de restitución es exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto de fecha 13 de diciembre de 2023, mediante el cual se dispuso tener por no presentada la contestación de la demanda por parte de APUESTAS LA PERLA S.A., no realizar la audiencia programada para el 14 de diciembre de 2023 y reingresar las diligencias para emitir sentencia anticipada

SEGUNDO: DENEGAR el subsidiario de apelación por ser el proceso de única instancia.

La Juez,

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE

ZAYRA MILENA APARICIO BENAVIDES

/NS

El presente auto se notifica por estado electrónico N° **055** del 26 de abril de 2024.