



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI - VALLE

CONSTANCIA SECRETARIAL: Santiago de Cali, 08 de septiembre de 2022. A despacho de la señora Juez la presente demanda verbal de restitución para resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado judicial de la parte demandada contra el auto admisorio de la demanda. Sírvase Proveer.

SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
AUTO No. 181

PROCESO	VERBAL DE RESTITUCIÓN.
DEMANDANTE	SOCIEDAD ACOSTA & CIA S EN C S EN LIQUIDACIÓN.
DEMANDADO	SOCIEDAD SANDOVAL & CIA S EN C S.
RADICACIÓN	76001-31-03-012- 2021-00360 -00.

Santiago de Cali, ocho (08) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado judicial de la sociedad demandada en contra del auto No. 004 de fecha 11 de enero de 2022, mediante el cual se admitió la demanda.

II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En síntesis, manifestó el apoderado judicial recurrente que la demanda de la referencia fue admitida sin que se hubiere incorporado al expediente la prueba documental del contrato de arrendamiento, ni la confesión extraprocesal de la sociedad arrendataria sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ni prueba testimonial que lo demuestre.

En ese sentido, considera el recurrente que no se dio cumplimiento a los requisitos exigidos por el artículo 384 del Código General del Proceso, así como tampoco le fueron remitidos los documentos concernientes al proceso como lo dispone el artículo 245 de la misma normatividad procesal.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI - VALLE

Dicho ello, asegura que la demanda presenta graves falencias que ponen de presente su ineptitud de acuerdo al numeral 5° del artículo 100 del Código General del Proceso, por cuanto se carece del requisito formal de la prueba de los contratos de arrendamiento formalizados entre las sociedades demandante y demandada con relación a los inmuebles en los cuales se encuentran operando el Hotel Ribera del Rio Avenida 6° Norte y el Hotel Ribera del Rio Avenida 2° Norte.

También señalo que, en gracia de discusión, si existiese el contrato de arrendamiento, por ser un contrato consensual y no solemne en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 1974 del código civil dada la remisión del artículo 822 del código de comercio, aquél sería nulo por falta de determinación del presupuesto objeto consagrado en los artículos 1502 y 1518 *ibídem* que mandan que el objeto sea determinado, cuando en este caso, tal determinación no existe, no se sabe con certeza probatoria dónde están ubicados ni cuáles son sus direcciones ni cuáles son sus linderos, elementos éstos que ha inferido el despacho -por inducción del abogado actor- y no por pruebas regularmente aportadas y fehacientes.

Por lo demás, solicitó revocar el auto recurrido y modificarlo en el sentido de inadmitir la demanda como efecto de los vicios señalados, y si la empresa demandante no subsana las falencias anotadas, dentro del término de tres (3) días otorgado por el artículo 101-1 del Código General del Proceso, revocar el auto admisorio y rechazar la demanda.

Una vez surtido el traslado del recurso de reposición, el apoderado judicial de la parte demandante manifestó al despacho inicialmente que de conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso, el demandado no será oído en el proceso, hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de lo adeudado cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago a los cánones de arrendamiento, por lo cual es claro y evidente, que se deberá dar aplicación a la norma antes en comento, y no se debe tener en cuenta los argumentos de defensa que alegue la parte pasiva, hasta tanto, no acredite el cumplimiento del pago de las sumas dinerarias adeudadas, por concepto de cánones de arrendamiento.

Sobre la prueba documental sobre los contratos, expresó que el contrato de arrendamiento que dio lugar a la presentación del presente proceso, se trata de un contrato verbal, tal y como se menciona en los hechos de la demanda, y en atención a los lineamientos de la norma procesal pertinente, aportaron las pruebas testimoniales, materializadas en las declaraciones extra juicio ante la notaría doce (12) del círculo de Cali, por parte de los colaboradores de la compañía Sergio Diaz en calidad de Gerente Comercial y Jaime Rodrigo Acosta en calidad de Jefe Operativo,



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI - VALLE

en donde declaran que les consta por la revisión de documentos y por la naturaleza de sus cargos dentro de la sociedad, que entre las partes del proceso, existe un contrato verbal de arrendamiento, sobre los bienes inmuebles objeto del proceso, de propiedad de la sociedad ACOSTAS Y CIA S EN C.S EN LIQUIDACIÓN, con el fin de acreditar la relación contractual que existe entre las partes objeto de la presente demanda, mismas que fueron valoradas por el despacho al momento de admitir la demanda.

En ese sentido, considera el apoderado de la parte actora que estos testimonios conducentes y pertinentes como prueba de la relación contractual existente entre las partes dentro del proceso, demuestran el incumplimiento del pago a los cánones de arrendamientos por parte de la sociedad arrendataria SANDOVAL & CIA S EN C.S., razón por la cual se han enviado diferentes requerimientos de cobro, sin obtener una respuesta.

Así las cosas, considera la parte actora que con los hechos de la demanda y anexos se probó que es clara la existencia del contrato de arrendamiento, toda vez que, se acreditó la existencia de aquellos a través de la prueba sumaria establecida en la ley, se generan facturas a la sociedad aquí demandada, cuya descripción guarda total consonancia con lo manifestado, y las mismas corresponden al cobro de cánones de arrendamiento por los inmuebles.

III. TRAMITE DEL RECURSO

Como quiera que el recurso de reposición en contra del auto mediante el cual este despacho admitió la demanda fue propuesto dentro del término legal estipulado para ello, procede el despacho a resolver el recurso previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

El recurso de reposición se encuentra contemplado en el artículo 318 del Código General del Proceso, el cual dispone: *“Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de las Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, a fin de que se revoque o reforme...”*.

Enunciado el anterior precepto normativo, queda entonces establecido que la providencia refutada sí es susceptible del recurso impetrado, así como también se observa que se cumplió por parte de la interesada con las formalidades exigidas para su interposición.

Es de conocimiento en el ámbito jurídico el concepto y objetivo del recurso de reposición, esto es la revocatoria de una resolución emitida. Así lo



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI - VALLE

define el tratadista Víctor de Santo⁽¹⁾, que dice: “El recurso de reposición o revocatoria puede definirse, como “el remedio procesal tendiente a obtener que, en la misma instancia donde una resolución fue emitida, se subsanen, por contrario imperio, los agravios que aquélla pudo haber inferido”... Falcón resume el concepto diciendo que “es un medio de impugnación tendiente a que el mismo tribunal que dictó la resolución la revoque por contrario imperio.”

Con lo anterior queda claramente establecido el concepto y objetivo del recurso de reposición impetrado, pues es a través de este medio que la parte afectada puede acudir instándole al juez que corrija el yerro en que posiblemente ha incurrido.

A fin de resolver la presente controversia, debe indicarse inicialmente que si bien es cierto nuestra norma procesal dispone que en los procesos de restitución de bien inmueble en los cuales se invoque la mora como causal de incumplimiento no será escuchado el demandado, en los casos en los cuales el argumento de defensa sea el desconocimiento de la calidad de arrendataria de la parte demandada, es proceder el estudio de dichos medios de defensa, como lo es en este caso el presente recurso de reposición, teniendo en cuenta que el apoderado judicial de la sociedad demandada pone en tela de juicio la existencia de los contratos de arrendamiento entre las sociedades demandante y demandada.

Dicho ello, resáltese que el numeral 1º del artículo 384 del Código General del Proceso, dispone lo siguiente:

“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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria...** Subrayado y negrilla fuera del texto.

De la norma citada anteriormente, puede deducirse que la prueba documental y la prueba de interrogatorio de parte extraprocésal no son los únicos medios probatorios autorizados por la ley para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento, pues contempla la prueba testimonial siquiera sumaria para cumplir este requisito y hacer procedente la demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado.

(1) VÍCTOR DE SANTO, en su obra tratado de los recursos. Tomo I Recursos ordinarios, Editorial Universidad, Págs. 197 y ss y cuyo comentario obra en la página 785 del Código de Procedimiento Civil comentado Grupo Editorial Leyer.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI - VALLE

En el presente asunto, revisados los hechos de la demanda se evidencia que la parte demandante ha señalado al despacho que entre las sociedades ACOSTA Y CIA S EN C S y SANDOVAL & CIA S EN C S existe un contrato de arrendamiento que se llevo a cabo de manera verbal, el cual inicio el día 30 de julio del año 2018 sobre los inmuebles identificados con los folios de matricula inmobiliaria No. 370-23512, 370-57876, 370-6183, 370-176657, 370-176658 y 370-176659 ubicados todos en la ciudad de Cali.

Como prueba de tales contratos de arrendamiento el apoderado judicial de la parte demandante allegó declaraciones extra juicio rendidas ante la notaria doce (12) del círculo de Cali de los colaboradores Sergio Diaz Acosta en calidad de gerente comercial y Jaime Rodrigo Acosta en calidad de Gerente Operativo, en las cuales declaran que les consta por la revisión de los documentos y por la naturaleza de sus cargos que entre las partes existe un contrato de arrendamiento sobre los bienes inmuebles mencionados, mismos que son de propiedad de ACOSTAS Y CIA S EN C S y sobre los cuales se ha presentado incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por lo que se ha remitido requerimientos de cobro pre jurídico sin obtener respuesta alguna.

Dicho ello, este despacho considera que la parte demandante cumplió con el requisito exigido por el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, pues allegó prueba testimonial siquiera sumaria, rendidas por dos personas a las cuales les consta de primera mano la existencia de los contratos de arrendamiento con ocasión a las funciones propias de sus cargos dentro de la sociedad demandante.

Sumado a lo anterior, no resuelta cierto que los bienes inmuebles no se encuentren debidamente identificados, pues tanto en la demanda, como en los anexos reposa la identificación clara de los inmuebles que refiere el recurrente.

Finalmente, sobre la falta de remisión de documentación de la parte demandante a la parte demandada, encuentra el despacho que tampoco es argumento jurídicamente relevante para revocar el auto recurrido, pues la notificación de la demanda no se había efectuado ante las medidas cautelares solicitadas que se encontraban pendientes de materializar.

Posteriormente, la sociedad demandada constituyó apoderado judicial y fue allegado al despacho el poder especial, por lo cual se tuvo notificada por conducta concluyente en aplicación a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 301 del Código General del Proceso, sin que se observe yerro procesal alguno en el trámite del proceso sobre este particular.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI - VALLE

En virtud de ello, considera esta unidad judicial que no se encuentra llamado a prosperar el recurso propuesto por el apoderado judicial de la demandada SANDOVAL & CIA S EN C S, pues la demanda si reúne todos los requisitos de forma exigidos por los artículos 82, 84 y 384 del Código General del Proceso, por lo que se despachará de forma negativa el presente recurso.

Por lo demás, este despacho considera que la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado ha sido presentada con observancia de los requisitos establecidos en la ley procesal, razón por la cual se mantendrá incólume el auto mediante el cual fue admitida.

V. DECISIÓN

De acuerdo a las anteriores consideraciones, el Juzgado Doce Civil del Circuito de Cali - Valle,

RESUELVE:

NO REPONER y mantener en toda su integridad el auto No. 004 de fecha 11 de enero del año 2022, por medio del cual este despacho admitió la presente demanda verbal de restitución de bien inmueble arrendado.

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO

JUEZ

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA**

HOY _____, NOTIFICO EN ESTADO

No. _____ A LAS PARTES EL CONTENIDO DE

LA PROVIDENCIA QUE ANTECEDE.

**SANDRA CAROLINA MARTÍNEZ ÁLVAREZ
SECRETARIA**

Firmado Por:

Claudia Cecilia Narvaez Caicedo

**Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
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: **101d2ee3c42447ee385c3596513670452f3ef78a17ff608fbb52aa57df460427**

Documento generado en 19/09/2022 11:22:39 AM

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