

**RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PUBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL  
Murillo Tolima, treinta y uno de mayo de dos mil veintidós.**

**Rad. 2022-00006-00**

Proceso: Verbal de restitución de bien inmueble arrendado  
Demandante: Néstor Jairo Páez Zuluaga  
Demandado: Ricaurte García Marín

### **1. ASUNTO A DECIDIR**

Procede el Despacho a proferir la sentencia correspondiente dentro del presente proceso luego de vencido el término para contestar la demanda y resuelto el recurso de reposición frente al auto admisorio.

### **2. ACTUACION PROCESAL**

Este juzgado mediante providencia del treinta y uno de enero de dos mil veintidós, admitió de la demanda de restitución de inmueble arrendado, disponiéndose tramitarla por el procedimiento verbal de única instancia, entre otros aspectos, se ordenó su notificación en forma personal al demandado conforme los artículos 290 y 291 de C.G.P y correrle traslado de la demanda y sus anexos por el término de 10 días para que la contestara bajo la advertencia que solo sería escuchado en el proceso hasta tanto demostrara haber consignado a órdenes de este juzgado los cánones adeudados o presentara los recibos de pago de los últimos tres periodos causados.

La notificación se tuvo ocurrencia el día 04 de marzo de 2022, el término de traslado le venció el día 18 de marzo de 2022, dentro del que se pronunció presentando mediante apoderada recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda con el que aportó copia del contrato de arrendamiento vigente suscrito con la señora Luz Marina Páez Hernández y recibos de pago de los cánones de los meses de agosto a diciembre de 2021 y de enero y febrero de 2022 y el demandado no hizo pronunciamiento alguno como obra a folios 35-44 de la carpeta.

### **3. CONSIDERACIONES**

Se cuenta dentro de la presente actuación con los presupuestos formales establecidos por el artículo 384 del CGP y los denominados procesales determinados por la doctrina y la jurisprudencia a saber: la formulación de una demanda por el actor y la presencia de un demandado quienes a su vez gozan de capacidad para ser partes o sujetos de derecho y de capacidad procesal, la competencia del juez por tener facultad para decidir en concreto el conflicto planteado en única instancia y finalmente, la existencia de una demanda presentada en forma idónea. Se destaca que fue presentado reparo en cuanto al destinatario o extremo pasivo de la acción y la deficiencia de la integración del litisconsorcio, tópicos que fueron

debatidos y resueltos mediante proveído de fecha 04 de abril de 2022, en el que se desató el recurso de reposición frente al auto admisorio de la demanda, ello para dejar claro que las presuntas citadas falencias fueron conjuradas.

En el caso que nos ocupa, la prueba del contrato de arrendamiento existente es la documental obrante a folio 44 del cartulario, de la que se extracta su vigencia que va desde el 15 de octubre de 2020, al 15 de octubre de 2023, que además es explícito en cuanto a las obligaciones que corresponde a cada una de las partes, dentro de dichos compromisos aparece que el canon de arrendamiento mensual sería de sesenta mil pesos (\$60.000).

Por la misma senda se extracta de la demanda que la pretensión principal del accionante es que por vía judicial se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre Luz Marina Páez Hernández y Ricaurte García Marín de voces, por incumplimiento en el pago de los cánones, de acuerdo a la orden impartida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Líbano Tolima en Oficio 1218 del 11 de octubre de 2021, al administrador Néstor Jairo Páez Zuluaga quien luego de la citada orden quedó facultado para recibir los arriendos, esto es, de acuerdo al nombramiento que realizara el Juzgado atrás citado en audiencia del 17 de agosto de 2021, dentro del proceso radicado bajo el No.73411408900120200013700.

Para el asunto en estudio, se tiene que el auto admisorio de la demanda fue atacado mediante reposición, pero dicho reparo no salió avante y como no fue presentada contestación de la demanda, sería del caso dar aplicación a lo preceptuado por el art. 384-3 del CGP, que en lo pertinente establece *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”* Sin embargo, aquí se presentó una situación sui generis toda vez que al haberse interpuesto el recurso de reposición, ello trajo como consecuencia que con el mismo fueran aportadas pruebas que se introdujeron al plenario en debida forma y de manera oportuna, que por demás se sometieron a contradicción cuando se corrió el traslado de dicho recurso y fueron valoradas al momento de resolver la reposición, de suerte que la información contenida tanto en ellas como en las aportadas con la demanda no puede ser pasada por desapercibida.

De acuerdo a lo dicho y atendiendo a los deberes que le impone el Estatuto Procesal civil al director del proceso, el Despacho considera pertinente apoyarse en lo preceptuado por el art. 282 del CGP, que establece: *“En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda”*

En razón al postulado anterior, se requiere entonces hacer estudio de las probanzas obrantes para verificar o descartar su aplicación, luego se tiene que, el fundamento de la pretensión principal es el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por el inquilino, de otra parte, se cuenta con los recibos de pago de la renta obrantes a folios 37-43 de la carpeta lo que demuestra que el inquilino realizó los pagos a quien fuera su arrendadora señora Luz Marina Páez Hernández, eso sí, desatendiendo la orden que le realizara el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Líbano Tolima, autoridad que a través de sendos oficios le impuso el deber de entenderse en lo sucesivo con el nuevo administrador Néstor Jairo Páez Zuluaga, ello para significar que el arrendatario demostró que realizó los pagos y que se encuentra al día por ese concepto, hechos estos que no fueron cuestionados por el actor.

Es una realidad que el arrendatario incumplió la orden dada por el Juzgado que nombró el administrador que lo ubica en un escenario de renuencia, pero su desatención a dicha orden no le resta validez al pago si se tiene en cuenta lo previsto por el art. 1634 del CC, que establece *“Para que el pago sea válido, debe hacerse al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito a título singular), o a la persona que por la Ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.*

*El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito, es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía.*

La norma transcrita ilustra en principio que el pago se debe hacer al acreedor o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, pero también es permitido según el citado canon, que se haga de buena fe a quien estaba entonces en posesión del crédito. De acuerdo a ello, resulta oportuno identificar en este asunto quién era y quién es actualmente el verdadero acreedor. Nótese que en principio lo era la arrendadora Luz Marina Páez; y luego, en razón a la orden judicial emitida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Líbano Tolima, lo es el administrador Néstor Jairo Páez, quiere decir, que en comienzo dicho pago debía hacerse a la arrendadora inicial y luego de la orden emitida por el Juzgado, debió hacerse al administrador designado, pero no se efectuó de esa forma y se perfeccionó con la anterior titular.

En complemento, el inciso segundo de la citada norma prevé que el pago puede hacerse de buena fe a quien estaba en posesión del crédito aunque después se demuestre que no le pertenecía, aquí es importante poner de presente que la buena fe se presume y mientras no sea desvirtuada dicha presunción se mantiene; vistas así las cosas, salvo mejor criterio, están dados los dos presupuestos para afirmar que el actuar del demandado es válido, pues debe tenerse en cuenta que al realizar el pago a su arrendadora y toda vez que no se ha desvirtuado su buena fe, su comportamiento se adecúa a las previsiones del citado precepto normativo en su inciso segundo, se itera, su actuar estuvo apoyado en la relación contractual vigente; finalmente, lo atinente a si el crédito le pertenecía o no a quien recibió, la señora Luz Marina Páez, esa es una situación que escapa al rol del inquilino, por cuanto ésta hace parte de la relación jurídica existente entre los copropietarios.

Siendo consecuentes con lo dicho, para resolver la litis, el Despacho de oficio declara la excepción de fondo que denomina **ejercicio de una acción inadecuada**, la que tiene como fundamento que el demandante eligió una vía no apropiada para hacer efectivas sus pretensiones, por cuanto inició un proceso de restitución de inmueble arrendado para procurar que se declarara la terminación del contrato invocando una causal que no se logró demostrar, porque como quedó reflejado en precedencia, se probó que el pago se había realizado a quien fuera la inicial arrendadora del bien, luego el accionar del actor se debió enfocar fue iniciar el trámite contemplado en el art. 418 del CGP, pues resulta evidente que el aquí demandado con los recibos de pago aportados probó que no está en mora y deja sin piso la pretensión incoada; bajo esa órbita, resulta claro para el Despacho que es manifiesta la existencia de unas desavenencias entre el administrador y la copropietaria Luz Marina Páez, que deben ventilarse es a continuación del trámite donde fue designado el administrador a voces del precepto legal atrás citado que por ser norma procesal, es de obligatorio cumplimiento, sea de paso recordar, para respetar las normas propias de cada juicio y no en proceso separado como se intentó.

Con lo atrás argumentado queda debidamente sustentada la excepción de oficio propuesta y así habrá de declararse.

Debe tenerse en cuenta, además que, si bien la senda aquí escogida por el actor no fue la que establece la norma atrás referida, el Despacho encuentra que la actividad desplegada por las dos partes se ejerció de forma eficiente y cuenta con un fundamento jurídico valedero que las pone en una condición de reciprocidad en cuanto al desempeño activo en busca de la protección sus derechos, lo que es argumento suficiente para no condenar en costas.

## **2. DECISION**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Murillo Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

### **RESUELVE:**

PRIMERO: Denegar las pretensiones de la demanda de acuerdo a lo esbozado en el acápite argumentativo y en especial, atendiendo a la excepción de oficio aquí declarada.

SEGUNDO: No imponer condena en costas según lo anotado en la parte motiva.

TERCERO: En firme este proveído, archívese el expediente.

Notifíquese y cúmplase.

La Juez,

  
OLGA PATRICIA VARGAS GUTIERREZ