



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
SANTA MARTA**

Santa Marta - Magdalena

Veintiséis (26) de julio de dos mil veintitrés (2023)

**VERBAL  
RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**

47.001.31.03.005.2021.00103.00

**I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Al interior de este proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por **COMERCIALIZADORA HRL S.A.S.**, contra **MANUEL GREGORIO TERNERA CANTILLO Y AMPARO GÓMEZ OCHOA**, se procede a decidir lo atinente al recurso de reposición y subsidiario de apelación impetrado por el apoderado de la parte demandante, contra el auto de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se fijó fecha y hora para llevar a cabo audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

**II. CONSIDERACIONES**

Sea pertinente recordar que, al interior del presente proceso se admitió la demanda mediante auto del 29 de julio de 2021. Notificados los demandados, estos procedieron allegar contestación de la demanda mediante correo electrónico de fecha 20 de septiembre de 2021, mediante la cual, impetraron la excepción previa de falta de jurisdicción y competencia; así como las denominadas, imprecisiones a la estimación razonada de la cuantía; inexistencia de la obligación e; inexistencia del contrato. De igual manera, se impetró demanda de reconvención.

En auto de fecha 20 de octubre de 2021, se resolvió, por el Despacho abstenerse de tramitar la excepción previa planteada, de acuerdo a lo brevemente expuesto en la parte motiva de esta providencia. Así como, rechazar de plano la demanda en reconvención formulados por los aquí demandados contra el demandante.

Posterior a ello, en auto del 27 de junio de 2023, se fija como fecha y hora para realizar la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, el día 30 de noviembre de 2023 a las 9:00 a.m.

Empero, presenta recurso de reposición y subsidiario de apelación la parte demandante, señalando que el día 20 de octubre del 2021, se profirió auto mediante el cual le fue negada contestación de demanda en cuyo escrito presentó excepciones previas que denominó falta de jurisdicción y competencia, presentada mediante apoderado judicial de la parte accionada y en dicho auto, no fue sujeto de recurso por lo tanto tal decisión quedo en firme.

En tal sentido, alega que nunca hea recibido por ningún medio otras actuaciones que los demandados hayan presentado, ni traslado de las mismas para sus respectivas respuestas de parte del suscrito. Y revisada la plataforma TYBA, solo se encuentran publicadas las actuaciones descritas, y en la página de la rama judicial tampoco le arroja ninguna actuación con los datos de la demanda de la presente Litis.

En el anterior orden de ideas, aduce ha cumplido con su carga procesal dentro del proceso, viendo que al ordenar audiencia inicial mediante el auto acá recurrido se estaría violando su debido proceso, ya que al no admitirse la demanda del demandado y las excepciones; se tiene por no respondida la demanda y lo único procedente es que se dicte sentencia acogiendo las pretensiones de la parte actora.

De igual manera, señala que el presente asunto de restitución de inmueble, no resulta aplicable la diligencia de audiencia inicial de la que trata el artículo 372 del CGP que acá se recurre. En atención a lo normado por el inciso cuarto del artículo 384 del CGP, sin que, en tal sentido, el Despacho haya emitido traslado de los pagos.

Así las cosas, ha de indicarse por este Despacho que, no obstante, los recursos y argumentos impetrados por la parte demandante, dispone el inciso segundo del numeral 1° del artículo 372 del Código General del Proceso que “***El auto que señale fecha y hora para la audiencia se notificará por estado y no tendrá recursos...***”. Razón por la cual, no resultan procedentes los recursos elevados, debiéndose rechazar por improcedentes.

Sin embargo, advierte el Despacho, analizado el asunto, que de las excepciones de fondo impetradas por el extremo demandado no se ha dado traslado a la parte demandante, disponiendo el artículo 370 de la norma adjetiva civil “*Si el demandado propone excepciones de mérito, de ellas se correrá traslado al demandante por cinco (5) días en la forma prevista en el artículo 110, para que este pida pruebas sobre los hechos en que ellas se fundan...*”.

Obsérvese que, en el auto de fecha 20 de octubre de 2021, se resolvió, abstenerse de tramitar **la excepción previa planteada**, y **rechazar de plano la demanda en reconvención**. Empero, nada se ha resuelto sobre las excepciones de mérito denominadas imprecisiones a la estimación razonada de la cuantía; inexistencia de la obligación e; inexistencia del contrato.

3 de 5  
**VERBAL**  
**RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**  
47.001.31.53.005.2021.00103.00

De tal manera, resulta imperioso dar traslado a las excepciones elevadas, aclarando que a las mismas ha de dársele trámite atendiendo las previsiones realizadas por la Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T – 482 de 2020<sup>1</sup>, donde se indicó que, las cargas

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia 482 de 2020:

**“10. La regulación del derecho de defensa del demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado en el Código General del Proceso, cuando el fundamento de la demanda es falta de pago de la renta**

*10.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2° del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil<sup>[132]</sup>, deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.*

*10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:*

*- A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.*

*- Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, el demandado no será oído 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 que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos periodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.*

*- Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, 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.*

*10.3. A continuación se comparará la regulación pertinente para corroborar la similitud entre la norma procesal derogada y la que se encuentra vigente:*

Art. 424 Código de Procedimiento Civil	Art. 384 Código General del Proceso
<p><b>RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.</b> Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p><b>PARÁGRAFO 1°. Demanda y traslado.</b></p> <p>1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294<sup>[133]</sup>, o prueba testimonial siquiera sumaria.</p> <p>[...]</p> <p><b>PARÁGRAFO 2°. Contestación, derecho de retención y consignación.</b></p> <p>[...]</p> <p>2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado no será oído 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, en favor de aquel.</p> <p>3. Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo</p>	<p><b>RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.</b> Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:</p> <p>1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.</p> <p>[...]</p> <p>4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.</p> <p><b>Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído 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, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.</b></p> <p>Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta</p>

probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, **no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.**

Habiéndose de tal forma, desconocido el contrato de arrendamiento por los demandados como se infiere de las excepciones elevadas y que fueron denominadas *inexistencia de la obligación e inexistencia del contrato*, se concluye la obligación de escuchas a los demandados.

Corolario, lo procedente es adoptar medida de saneamiento, por lo que ha de recordarse que, como deberes del juez, dispone el numeral 5 y 12 del artículo 42 del Código General del Proceso:

*“5. Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia...” y “12. Realizar el control de legalidad de la actuación procesal una vez agotada cada etapa del proceso...”.*

A su vez, el artículo 132 *Ibíd*em, consagra que:

*“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación...”.*

*hicere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.  
[...]*

*cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.  
[...]*

*10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la 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, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.*

*10.5. 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...”*

Mérito de esto, procederá este Estrado Judicial, a dejar sin valor y efecto alguno el auto de data veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023), y en su lugar se ordena a secretaria dar traslado de las excepciones elevadas por el extremo demandado conforme lo dispuesto en el artículo 370 de la norma adjetiva civil.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta,

**III. RESUELVE:**

1. En este proceso **VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** promovido por **COMERCIALIZADORA HRL S.A.S.**, contra **MANUEL GREGORIO TERNERA CANTILLO Y AMPARO GÓMEZ OCHOA**, se dispone rechazar por improcedentes los recursos de reposición y apelación impetrados contra el auto de fecha veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023).
2. Como medida de saneamiento, se dispone dejar sin valor y efecto alguno el auto de data veintisiete (27) de junio de dos mil veintitrés (2023), por las razones esbozadas en la parte considerativa.
3. Ordenar a secretaria dar traslado de las excepciones elevadas por el extremo demandado conforme lo dispuesto en el artículo 370 del Código General del Proceso.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS  
JUEZA