

CONSTANCIA SECRETARIAL: A Despacho del señor Juez el expediente del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, informándole lo siguiente:

- En auto del 8 de agosto de 2023 se resolvió correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas por la demandada en su contestación a la demanda.
- En tiempo oportuno, la parte demandante presentó recurso de reposición frente a la decisión tomada.
- El día 10 de octubre de 2023 se fijó en lista el Recurso de Reposición por el término de tres (3) días, término que transcurrió sin pronunciamiento de las partes-

Armenia -Quindío-, 2 de noviembre de 2023.-



NORA LONDOÑO LONDOÑO

Secretaria.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Armenia -Quindío-, dos (2) de noviembre del dos mil veintitrés (2023).

PROCESO : VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE : LUZ MARINA TIMOTE GÓMEZ
DEMANDADA : SANDRA GARZÓN ZABALETA
RADICADO : 630014003001-2023-00141-00

Le corresponde a este despacho resolver el recurso de reposición presentado por la parte demandante, el pasado 10 de agosto de 2023 en contra del auto que ordenó correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por la demandada, proferido por el Despacho el 8 de agosto de 2023.

1. RECURSO

Centra el recurrente su inconformidad manifestando que la parte demandada, al momento de allegar la contestación a la demanda, no cumplió con la exigencia del num. 4 del art. 384 del CGP, pues (i) no consignó a ordenes del juzgado el valor total de los cánones y demás conceptos adeudados relacionados en la demanda; (ii) no presentó los recibos de pago expedidos por el arrendador de los últimos tres (3) periodos; y (iii) no allegó las consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley y por los mismos periodos a favor de aquel, ello, por cuanto sólo aportó un recibo de consignación a la cuenta del Juzgado por valor de \$1.300.000,⁰⁰, misma que no satisface el requerimiento de la norma en mención.

Señala que, al no cumplir con lo ordenado en el ordinal tercero del auto admisorio de la demanda, exigencia procesal del num. 4° del art. 384 *ídem*, no podía la demandada ser oída en el proceso para contestar la demanda y presentar excepciones de mérito, y consecuentemente no

debía el Despacho tener por contestada la demanda y correr traslado de las excepciones de fondo propuestas.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se revoque el auto que corrió traslado de las excepciones de mérito, y se le recuerde a la parte demandada que para ser oída, debe cumplir con la exigencia del num. 4º del art. 384 del CGP.

2. CONSIDERACIONES

En atención al contenido del art. 318 del CGP, el propósito que inspira la existencia del Recurso de Reposición en nuestra legislación, no es otro que propiciar un escenario en el cual el mismo funcionario judicial que emitió la decisión recurrida la repase a la luz de las motivaciones de inconformidad del impugnante, a fin de que, con un nuevo convencimiento, la revoque o reforme.

El art. 384 *ídem* establece las reglas procesales para las demandas de Restitución de Inmueble Arrendado; y, frente a la contestación a la demanda, en su num. 4º dispone:

"(...) 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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 períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, 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.(...)"

Así, en principio, la parte demandada que pretenda ser oída, presentar contestación a la demanda o excepcionar, deberá cumplir con la exigencia prevista en la norma citada, ya sea consignando los cánones de arrendamiento a la cuenta del Juzgado, o a favor de la parte demandante.

No obstante, desde el año 2004¹ la Jurisprudencia Constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias

¹ Sentencia T-838 de 2004 Corte Constitucional.

dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla² se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

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.

Descendiendo al caso de marras, se observa que la demandada intervino oportunamente dentro del proceso de restitución en defensa de sus derechos, negando la existencia del contrato de arrendamiento, y, con ello, la deuda por concepto de los cánones reclamados, además de la calidad de arrendadores de los demandantes.

Esta judicatura no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que implica que no requiere para su perfeccionamiento que este conste por escrito. Sin embargo, el num. 1º del art. 384 del CGP exige que, en caso de no contar con prueba documental del negocio jurídico, la demanda de restitución de inmueble arrendado se acompañe de una prueba testimonial siquiera sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción que en principio no ha sido controvertido, pero que ofrece certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia.

En el presente caso, aunque de las declaraciones extraprocerales puede inferirse una fecha de entrada en vigencia del contrato de arrendamiento y el momento en que se inició la mora en el pago de los cánones (20 de julio de 2021), no obra prueba alguna que permita dilucidar que ese convenio inicialmente celebrado con la demandada se encuentre vigente en la actualidad. Obsérvese que hay un período

² Sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015. Corte Constitucional.

extenso, desde el 20 de julio de 2021 hasta el 20 de marzo de 2023, mes en que fue presentada la demanda de restitución, es decir, de casi dos (2) años, en que la demandada no ha pagado canon de arrendamiento alguno. En ese orden, no se encuentran argumentos que generen un rechazo al desconocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento que hace la parte demandada.

Entonces, la negación de la existencia del contrato de arrendamiento por parte de la demandada en el presente proceso, apoyada con las pruebas documentales anexas a la contestación de la demanda, a lo que se suman los medios de convicción que fueron aportados por los demandantes, motivan al suscrito Juez a oír a la demandada **SANDRA GARZÓN ZABALETA** en la fase inicial del proceso de restitución, y permitirle controvertir el supuesto fáctico que justifica la reclamación procesal, sin necesidad que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Como resultado de lo anterior, ha de significar esta célula judicial que la reclamación hecha por la demandante no está llamada a prosperar; y, en virtud de ello, no se repondrá el auto atacado.

Ahora, en este punto advierte el Despacho que la parte demandante interpuso recurso de reposición en contra del auto del 3 de octubre de 2023 que decretó pruebas y señaló fecha de audiencia, no obstante, el mismo se dejó sin efectos procesales mediante auto del 11 de octubre siguiente; así las cosas, no habrá lugar a tramitar el recurso de reposición interpuesto, en la medida que la providencia contra la cual se dirige, no cuenta con efectos procesales al interior del presente proceso.

Pues bien, encontrándonos en la oportunidad procesal en la que nos encontramos, en aplicación de los principios de celeridad y economía procesal, se continuará con el trámite normal del proceso, y, por ende, se convocará a la diligencia a fin de cumplir con las actuaciones previstas en el art. 392 del CGP, **CITANDO A LAS PARTES PARA QUE COMPAREZCAN A LA MISMA**, indicándoles que en ella se practicarán todas las etapas procesales previstas en dicha norma.

Para el efecto, se procederá a realizar el decreto de las pruebas a practicar en el presente asunto, de conformidad con la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA -QUINDÍO-**

R E S U E L V E:

PRIMERO: NO REPONER la decisión proferida mediante auto del **8 DE AGOSTO DE 2023** en la cual se resolvió correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: ADVERTIR que no hay lugar a tramitar el Recurso de Reposición interpuesto por la demandante contra el auto del **3 DE OCTUBRE DE 2023** que decretó pruebas y señaló fecha de audiencia, por cuanto el mismo se dejó sin efectos procesales mediante auto del **11 DE OCTUBRE** siguiente, conforme lo dicho en la parte motiva.

TERCERO: SEÑALAR como la fecha el día **JUEVES VEINTIDÓS (22) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023) A PARTIR DE LAS 9:00 A.M.**, para que se surta la audiencia de que trata el art. 392 del CGP, la cual, se llevará acabo de forma virtual, por así reglamentarlo la Ley 2213 del 2022. Para el efecto, las partes y sus apoderados deberán ingresar a través del siguiente enlace:

<https://call.lifesecloud.com/19757345>

CUARTO: DECRETAR como pruebas las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Se decreta el interrogatorio a la parte demandante, **LUZ MARINA TIMOTE GÓMEZ**, y a la demandada **SANDRA GARZÓN ZABALETA**, a fin que absuelvan el interrogatorio de conformidad con los arts. 198 y siguientes del CGP. Se advierte que, al haber sido solicitado por la parte demandada, este sujeto procesal en audiencia podrá formular el respectivo cuestionario sobre los hechos relacionados con este proceso.

SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

DOCUMENTALES APORTADAS:

- 1.** Acta Declaración Para Fin Extra Procesal del 16 de mayo de 2023, rendida por MARÍA YOLANDA SUÁREZ LÓPEZ y LUZ DARY CORTES ante el Notario Primero del Círculo de Armenia.
- 2.** Solicitud de Recepción de Declaraciones Extraproceso dirigida al Notario Primero del Círculo de Armenia, del 22 de marzo de 2023.
- 3.** Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 280-56313.

SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA

DOCUMENTALES APORTADAS:

- 1.** Escritura Pública Nro. 4194 del 27 de noviembre de 2014 corrida ante la Notaría Primera del Círculo de Armenia.
- 2.** Escritura Pública Nro. 1497 del 8 de mayo de 2015 corrida ante la Notaría Primera del Círculo de Armenia.
- 3.** Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 280-56313.
- 4.** Auto de fecha 25 de julio de 2022 admisorio de la demanda de liquidación de la sociedad patrimonial con radicado 2021-00160-98 proferido por el Juzgado Segundo de Familia de Armenia.
- 5.** Auto de fecha 2 de marzo de 2023 admisorio de la demanda de sanción art. 1824 del C.C., con radicado 2023-00063-00 proferido por el Juzgado Segundo de Familia de Armenia.
- 6.** Auto de fecha 29 de mayo de 2023 admisorio de la demanda de simulación, con radicado 2023-00079-00 proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia.
- 7.** Consignación en la cuenta del juzgado del Banco Agrario, por valor de \$1.350.000.

DOCUMENTALES SOLICITADAS:

SE NIEGA la solicitud de oficiar a los Juzgados Segundo de Familia del Circuito y Quinto Civil Municipal de Armenia, a fin de remitir certificación de los procesos con radicados 02-2021-00160-98 y 02-2023-00063-00, y 2023-0079-00, respectivamente, como quiera que la parte solicitante de estas pruebas **NO** acreditó haber agotado el derecho de petición para conseguir los medios probatorios solicitados, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 173 del CGP, por ende, el suscrito fallador debe abstenerse de ordenar la práctica de esta prueba.

TESTIMONIALES:

- 1. JOSÉ DIEGO ZULUAGA**, con cédula Nro. **7.538.226**, a quien se puede localizar en el Barrio Gibraltar Mz 16 Casa 19 de Armenia -

Quindío-, correo electrónico diegozuluaga1962@gmail.com.

2. ANDREA GARCÍA CORREA, con cédula Nro. **24.337.564**, a quien se puede localizar en la Calle 52B Nro. 54B-50 de Armenia -Quindío-, correo electrónico laurandre18@hotmail.com.

Se advierte a la parte demandada que debe hacer comparecer a los testigos en la fecha y hora señaladas para la diligencia, so pena de tener desistida la prueba.

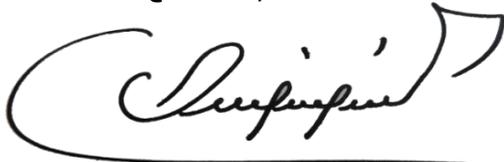
3. MARIA YOLANDA SUAREZ LÓPEZ, con cédula Nro. **41.896.861**, a quien se puede localizar en el Barrio Gibraltar Mz 15 Casa 24 de Armenia -Quindío-, celular 315 241 4664.

4. LUZ DARY CORTÉS, con cédula Nro. **41.897.853**, a quien se puede localizar en el Barrio de Gibraltar Mz 15 Casa 27 de Armenia -Quindío-, celular 305 363 7592.

Se advierte a la parte **DEMANDANTE** que debe hacer comparecer a los testigos en la fecha y hora señaladas para la diligencia, por cuanto sus declaraciones extrajuicio fueron aportadas con la demanda, y la parte demandada solicitó su ratificación en audiencia.

QUINTO: ADVERTIR a las partes y sus apoderados que deberán tener los medios tecnológicos necesarios para su debida y adecuada comparecencia a la audiencia; así mismo, sobre las consecuencias procesales y pecuniarias establecidas en el art. 372 del CGP por su inasistencia a la misma.

NOTIFÍQUESE,



ABEL DARIO GONZALEZ
Juez.

CERTIFICO: Que el anterior auto se notificó a las partes por estado de hoy 3 de noviembre de 2023. No. 193.



NORA LONDOÑO LONDOÑO
SECRETARIA

Firmado Por:
Abel Dario Gonzalez
Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Armenia - Quindío

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: **2b60cbc393ff55dbb1cbe903c3bdae21db9e5a3ace26bb46750c8f7f0971fb9a**

Documento generado en 01/11/2023 08:06:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>