

CONSTANCIA SECRETARIAL: 14-02-2023. A despacho el presente proceso, informando que el apoderado de la parte demandante solicita le aclaren y complemente el auto que inadmitió la demanda.



ROBINSON NEIRA ESCOBAR

Secretario - 2



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
Manizales, Caldas, catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Auto interlocutorio: 302

PROCESO:        RESTITUCION DE INMUEBLE  
DEMANDANTE    INVERSIONES MOES SAS  
DEMANDADO:    HERGOZA SAS  
RADICADO:      17-001-40-03-002-2023-00020-00

Solicita la parte demandante que se aclare y se complemente el auto, puesto que no está pidiendo el cobro de cánones, entre otras cosas, indicó:

**En ninguna de las pretensiones se está pidiendo el cobro de cánones de arrendamiento ni de otros conceptos;** simplemente se está informando el valor de las cifras adeudadas por diversos conceptos al momento de la presentación de la demanda (pretensión SEXTA), para que en caso de que el demandado quiera ser oído haya una tasación de referencia que permita aplicar lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. En virtud de lo anterior se solicita al Señor Juez que proceda a aclarar y/o a adicionar la providencia objeto de duda, para efectos de determinar cuáles son las pretensiones ejecutivas en que se funda la inadmisión y que en ella se me reconozca la personería necesaria para actuar en virtud del poder conferido. (negrillas fuera de texto).

Sin embargo, la parte demandante además de la restitución, solicita lo siguiente:

QUINTA. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2.003 del Código Civil Colombiano, **se condene a la sociedad HERGOZA S.A.S. a pagar a favor de la sociedad INVERSIONES MOES S.A.S.,** especialmente la renta por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio; es decir hasta el 31 de marzo de 2.023, es decir, la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS DICISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$88.617.600) M/CTE antes de IVA, que sumado asciende a CIENTO TRES MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$103.861.332.00.) M/CTE. (negrillas del juzgado).

Para el despacho, en la pretensión 5ª, el demandante si está pidiendo cobro de cánones de arrendamiento, al pedir que se condene por la renta "por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio".

El presente proceso lo es de restitución de inmueble (art. 384 Código General del Proceso -CGP-), por la causal mora en el pago de la renta. El trámite de la

restitución el legislador lo configuró como un proceso especial, que para el caso, si la causal es por mora en el pago, es de única instancia, si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución. De ahí que no se puede acumular las pretensiones de restitución con las de cobro o condena por los cánones de arrendamiento que pretende el demandante.

El mismo legislador determinó el proceso para el cobro de los cánones debía ser el ejecutivo -art. 384 No. 7 CGP- cuando establece: "Las medidas cautelares se levantarán si el demandante no promueve la ejecución en el mismo expediente dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, **para obtener el pago de los cánones adeudados**, las costas, perjuicios, o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en esta se condena en costas el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior".

Y es que la postura del juzgado resulta lógica a la luz del procedimiento de la restitución, a guisa de ejemplo, si se accediera a admitir la demanda de restitución con la pretensión de condena por el monto pedido en la demanda, y con lo indicado en el juramento estimatorio, podría presentarse el caso, que el demandado no sea oído sin que acredite lo establecido en el art. 384 No. 4 CGP "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". **y no tendría oportunidad de apelar la condena, no solo por no poder ser oído si no también, en el caso de ser escuchado, por tramitarse por un proceso de única instancia no podría apelar al sentencia.** Situación que, además de irracional, vulneraría derechos constitucionales de la parte demandada.

Por lo anterior, la parte demandante no puede solicitar la restitución del inmueble arrendado, y acumular la pretensión de pago o de condena de cánones que, para el presente caso, es del resorte de un proceso ejecutivo, (pues el título ejecutivo es el contrato de arrendamiento por expresa permisión legal) o de un proceso verbal, (sería proceso verbal si pretendiera la responsabilidad civil contractual y consecuentemente las condenas que implora) acumulación que no permite el art. 88 No. 3 CGP.

Y es más, tal situación ya había sido advertida por el señor Juez 2 Civil del Circuito de Manizales, en el auto del 24-11-2022 de este mismo proceso, al señalar lo siguiente:

Del análisis del escrito de demanda se advierte que la cuantía fue estimada en \$196.000.000,00, de lo que se advierte que inicialmente podría corresponder su conocimiento a este Juzgado; **pero se tiene que en dicha demanda se están**

**cobrando rubros que no pertenece a un proceso de restitución, si se tiene en cuenta que el objetivo de dicho proceso es que se restituya el bien inmueble dado en arrendamiento;** por tanto, para la determinación de la cuantía en los procesos de tenencia se debe acudir al artículo 26 del CGP. (negrillas nuestras).

Situación que generó que el Juzgado 2 Civil del Circuito de Manizales, rechazara por competencia el presente proceso, teniendo en consideración que la cuantía no fue la establecida por el demandante, sino la estipulada para los procesos de restitución de inmuebles.

Con todo lo dicho, se aclara el auto que inadmitió la demanda, para que el demandante subsane tal defecto.

Se adiciona igualmente el auto del 31-01-2023, en lo siguiente:

1-Deberá la parte demandante indicar con precisión cuál es la causal para solicitar la restitución del inmueble.

2-Reconocer personería para actuar al abogado Dr. LORENZO CALDERON JARAMILLO en los términos del poder que le fue conferido por la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS FERNANDO GUTIÉRREZ GIRALDO

JUEZ

**NOTIFICACION POR ESTADO**

La providencia anterior se notifica en el Estado del 15-02-2023  
Robinson Neira Escobar-Secretario