

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA: Martes 20 de Febrero del 2024**

**HORA: 11:22:11 am**

**Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; HECTOR FAVIO RODRIGUEZ MUÑOZ, con el radicado; 202300706, correo electrónico registrado; hecfaro@hotmail.com, dirigido al JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL.**

**Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611**

#### Archivo Cargado

aprocesorestitucionradicado202300706.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20240220112227-RJC-8012**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'  
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas  
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

SEÑOR  
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL  
MANIZALES- -

REF.: PROCESO DECLARATIVO VERBAL RESTITUCION INMUEBLE  
ARRENDADO..  
RADICADO : 2023-00706.  
DEMANDANTE : FARO INMOBILIARIO S.A.S  
DEMANDADOS : PABLO FELIPE GOMEZ JARAMILLO  
ALEJANDRO PLATA ORDOÑEZ

ACTUACION :RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO DE FEBRERO 14-2024

HECTOR FABIO RODRIGUEZ MUÑOZ, abogado con T.P. No. 14.152 C.S.J, apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, INTERPONGO RECURSO DE REPOSICION contra el auto proferido el día 14 de Febrero de 2024, que “ declaró probada la excepción previa denominada “CLAUSULA COMPROMISORIA...”, y Declaró terminado el proceso de restitución de inmueble arrendado, con fundamento en las siguientes

#### RAZONES QUE SUSTENTAN EL RECURSO:

En memorial presentado el día 25 de Enero de 2024 nos pronunciamos sobre la excepción previa propuesta por la parte demandada, manifestando que era inadecuado el medio en que lo hizo, al consagrar el legislador que debe alegarse mediante recurso de reposición.-

El Juzgado le dio trámite al considerar “..que cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente , el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso procedente., siempre que haya sido presentado de manera oportuna . Aquí no se impugnó por medio de un recurso . Lo que se presentó fue una excepción previa, no impugnación mediante recurso improcedente,

En otro memorial que presenté en las misma fecha se hizo “ PRONUNCIAMIENTO SOBRE RECURSO DE REPOSICION” interpuesto por la parte demandada , no obstante que no se corrió traslado de este conforme lo ordena el artículo 319 y 110 del C. G. del P.

Todo lo anterior teniendo presente lo estatuido por el Legislador, al consagrar en los artículo 13 y 11 del C. G. del P. que “Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente de obligatorio cumplimiento”, y además deben tenerse en cuenta, al interpretarse, los principios establecidos en las normas adjetivas.

En la providencia impugnada no se consideraron ni analizaron las razones de hecho y de derecho expuestas en el pronunciamiento sobre el susodicho recurso de reposición. Por esta razón se hacen de nuevo al sustentar el presente recurso.

La cláusula compromisoria expuesta por el recurrente hace referencia a que “..Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas, por razón o con ocasión del presente contrato, será resuelta por el tribunal de arbitramento...”

En el presente caso no ha surgido ninguna diferencia entre las partes que genere controversia. Mediante la acción incoada ante la jurisdicción civil se plantea la causal concreta de incumplimiento por parte de los arrendatarios de la cláusula primera del contrato de arrendamiento del siguiente tenor : “ El arrendatario se obliga a pagar el

canon de arrendamiento dentro del plazo previsto " Ese plazo se estableció " dentro de los cinco ( 5 ) primeros días de cada mes ". En la cláusula segunda se estableció " MORA : La mora por falta de pago de la renta mensual en el momento y forma acordada , facultara a los arrendadores para hacer cesar el contrato y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble..."

La Ley 820 de 2003 consagra en el Título VII , " Terminación del contrato de Arrendamiento . Artículo 22 . Terminación por parte del arrendador . Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato , las siguientes 1.- La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato .." .

Cuando el legislador expresa " UNILATERALMENTE " , excluye cualquier diferencia o controversia.

Se precisa dar aplicación a los artículos 392, 372 numeral 5 del C. G. del P. : Decisión de excepciones previas. Con las limitaciones previstas en el artículo 101, el juez practicará las pruebas estrictamente necesarias para resolver la excepción previa que estén pendientes y las decidirá, como lo es en el presente caso, debiendo practicar las pruebas para constatar la mora en el pago oportuno de la renta , que es la causal invocada para la terminación del contrato .

En la contestación a la demanda se invoca como " 3. EXCEPCION DE FONDO . 3.1 PAGO. La sociedad CDA CANGURO S.A.S pagó a la sociedad FARO INMOBILIARIO S.A.S la suma de \$ 16.061.907 el 30 de Octubre de 2023, por concepto de canon de arrendamiento del bien inmueble objeto de este litigio , causado en los periodos correspondientes de mayo a octubre ".Esta confesión judicial comprueba el incumplimiento del contrato, ya que los cánones de arrendamiento, de acuerdo con lo pactado, deben cancelarse dentro de los primeros cinco días de cada periodo mensual. Lo anterior se corrobora con el documento presentado por la parte demandada , expedido por Bancolombia , en donde consta como fecha de envío de pago el 30 de Octubre de 2023. Estas pruebas se requieren para establecer la mora en el pago de la renta y en este aspecto se está violando del debido proceso ( Art. 14 C.G. del P ) , ya que de conformidad con el 392 del C.G. del P. ellas deben decretarse en el mismo auto que el juez cite a la audiencia.

Lo fundamental , en el caso a estudio, es que no existe " DIFERENCIA" entre las partes de la relación jurídica sustancial , la que es excluida expresamente por el Legislador al estatuir en el artículo 22 , numeral 1., de la Ley 820 de 2003 :: " Terminación por parte del arrendador . Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato , las siguientes :

1.-La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del termino estipulados en el contrato." , el presente caso su no cancelación en los periodos estipulados en el hecho 8º. de la demanda inicial, o sea en cada periodo mensual comprendido entre 1º. al 31 de Octubre de 2023 , a cancelar dentro de los primeros cinco ( 5 ) días de cada mes, en cuyo caso el arrendador puede pedir UNILATERALMENTE la terminación del contrato.

La palabra UNILATERALMENTE excluye pluralidad de personas y por sustracción de materia no puede haber " DIFERENCIA " al respecto en una sola persona, como lo es el arrendador en el presente caso. Solo se puede hablar de diferencias cuando exista pluralidad de personas.( Artículo 27 C.C.).

Este argumento es más que suficiente para colegir que la " CLAUSULA COMPROMISORIA " , a que alude el auto impugnado, no es aplicable en el caso sub judice, al no existir DIFERENCIA por dilucidar , ya que la ley faculta unilateralmente al arrendador para dar por terminado el contrato .

Se corrobora lo expuesto con el principio de que en los procesos de restitución de inmueble arrendado por la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas dentro del término estipulado en el contrato solo es pertinente la excepción de pago

OPORTUNO, lo que en momento alguno ha alegado la parte plural arrendataria demandada. Esto significa que no existe " DIFERENCIA " alguna por dilucidar.

El C. G. del P. consagra en su Sección Primera . Procesos Declarativos. Título I, Capítulo II, artículo 384 la restitución de inmueble arrendado , atribuyendo la competencia funcional a los jueces civiles en su artículo 18 y 20.

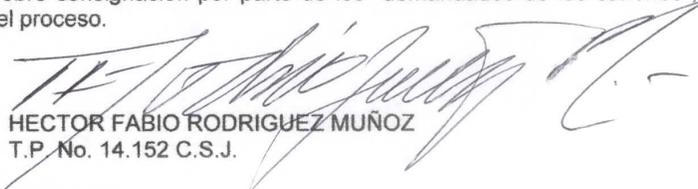
La competencia funcional del Juez Civil Municipal en el presente caso es clara y mal puede hablarse en derecho de falta de jurisdicción, para atribuírsela a un tribunal de arbitramento.

Con fundamento en lo expuesto precedentemente, formulo las siguientes:

### P E T I C I O N E S

PRIIMERO: REVOCAR EL AUTO OBJETO DE RECURSO DE REPOSICIÓN.

SEGUNDO: Continuar con el trámite del proceso, consagrado en el artículo 392 del C. G. del P., dando además aplicación a lo establecido en el artículo 384 , numeral 4, inciso segundo , sobre consignación por parte de los demandados de los cánones , para ser oídos en el proceso.



HECTOR FABIO RODRIGUEZ MUÑOZ  
T.P. No. 14.152 C.S.J.

Manizales, Febrero 20 de 2024,--

---