CONSTANCIA DE SECRETARIA: Pasó a Despacho de la Señora Juez el presente proceso de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO,** pendiente a resolver recurso de reposición en subsidio el de apelación, interpuesto en términos por la parte demandada, en contra del auto interlocutorio Nro. 001 del 16 de enero de 2023 a través del cual se determinó que la parte no podía ser oída en el presente proceso, debido a que no acreditó haber cancelado los cánones o las demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiere señalado como adeudados, de conformidad con el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

Sirvase proveer.

Manizales, 10 de marzo del 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Auto Interlocutorio No. 0519

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	INMOBILIARIA IDERNA S.A.S.
Demandado:	INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.
Radicado:	170014003005-2022-00398-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Visto el informe secretarial que antecede procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante frente al auto interlocutorio Nro. 001 del 16 de enero de 2023 a través del cual se determinó que la parte no podía ser oída en el presente proceso, debido a que no acreditó haber cancelado los cánones o las demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiere señalado como adeudados, de conformidad con el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

II. RAZONES DEL RECURSO

Interpuso la parte pasiva recurso de reposición frente al mentado auto, indicando en síntesis que el proceso de restitución de inmueble arrendado es un proceso especial que contiene las reglas para surtir la demanda, sin embargo, indica que este despacho no tuvo en cuenta que: i) la sociedad demandada se encuentra en proceso de liquidación judicial ante la Superintendencia de Sociedades. ii) que los bienes objeto de liquidación se encuentran empotrados a una profundidad promedio de 4 a 5 metros, dentro del bien inmueble objeto de restitución. iii) que las reglas del proceso de liquidación judicial establecen que los cánones adeudados son gastos de administración y tienen preferencia. iv) que el arrendador es conocedor de dicha situación y se suscribieron otro sí al contrato, acordándose la forma de pago, tal y como quedó registrada la obligación en el último informe contable presentado a la Superintendencia de Sociedades al corte del 31 de agosto de 2022. v) Finalmente, que este proceso está generando una carga procesal innecesaria toda vez que se espera hacer la entrega y adjudicación de los bienes en el primer cuatrimestre de este año, y así poder hacer la entrega del inmueble en el mes de mayo.

Además, indica que debe ser oído en el presente proceso debido a que la sociedad demandada no tiene capacidad económica para dar cumplimiento al artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso sino hasta la etapa de adjudicación de los bienes de la sociedad, así las cosas, solicita que el expediente se remita a la Intendencia Regional de Manizales, ante el juez del proceso concursal.

En consecuencia, solicitó la reposición del auto y, en ese sentido, que sea escuchado dentro del presente proceso y así proceder dar trámite a las excepciones previas alegadas.

Encontrándose las diligencias en este punto, se procede a las siguientes:

III. CONSIDERACIONES Y ESTUDIO DEL CASO CONCRETO

Téngase en cuenta que el numeral 4 artículo 384 del estatuto procesal vigente regula lo concerniente a la consignación judicial dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado. Esta forma de consignación la realiza el arrendatario cuando ya se ha promovido proceso de restitución con el propósito de ser oído, bien cuando contesta la demanda o durante el curso del proceso.

En ese sentido, cuando la demanda se funda en la mora en el pago, el demandado no será oído en el proceso si no acredita haber cancelado los cánones o las demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiere

señalado como adeudados. Con tal fin, si el demandado no ha pagado o ya lo hizo, pero no tiene como probarlo, debe consignar nuevamente los cánones y servicios respectivos, en la cuenta de depósitos del juzgado. Al escrito con fundamento en el cual se da respuesta a la demanda, debe acompañarse el título respectivo, para que ella se tenga por contestada.

Así las cosas, téngase en cuenta lo estipulado en el artículo 384 numeral 4 de la norma adjetiva, esto es:

> "***Artículo 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.*** *4. (…) 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. (…)"*

En consecuencia, se tiene que dicha carga se encuentra se encuentra establecida por el legislador, a fin de que la parte demandada pueda ser oída dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado.

En ese orden de ideas, por auto interlocutorio Nro. 001 del 16 de enero de 2023 se determinó que la sociedad demandada no podría ser oída en el presente proceso, y por tanto, no se tuvo en cuenta la excepción previa presentada, toda vez que auscultado el expediente en su integridad, no se observa que el señor Germán Arias Lesmes actuando en calidad de liquidador de la sociedad **INVERSIONES IDERNA S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL**, el cual fue nombrado por la **INTENDENCIA REGIONAL DE MANIZALES** por medio de auto Nro. 670-000335, con radicado Nro. 2018-05-003801 con fecha del 10 de abril de 2018 hubiese dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 384 numeral 4 de la norma adjetiva.

Así las cosas, se tiene que este Despacho actuó de conformidad con lo establecido en la norma procesal vigente para el proceso de restitución de inmueble arrendado y, en ese sentido, el demandado no podrá ser escuchado en el presente proceso, por tanto, no se repondrá el auto recurrido.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el demandado presentó recurso de reposición en subsidio el de apelación, en lo que respecta al recurso de apelación impetrado por la parte demandante, debe indicarse que el artículo 321 del Código General del Proceso establece:

> ***"ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA.*** *Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*
>
> *También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:*
>
> *1. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas. (…)*

De este tamaño las cosas, y teniendo en cuenta que en el caso que nos atañe se está presentando recurso de apelación en contra de auto Nro. 001 del 16 de enero de 2023 el cual tuvo por no contestada la demanda, toda vez que el demandado no podrá ser escuchado dentro del presente proceso, teniendo en cuenta que no cumplió con lo estatuido en el artículo 384 numeral 4 del estatuto procesal vigente, se concederá el recurso de alzada de dicha providencia en efecto devolutivo, de conformidad con lo normado en el artículo 323 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES,**

IV. RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio Nro. 001 del 16 de enero de 2023, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación impetrado por la parte demandante en el efecto **DEVOLUTIVO,** de conformidad con lo normado en el artículo 323 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 037 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 13 de marzo del 2023

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
Secretaria