

CONSTANCIA SECRETARIAL: Pasó a Despacho de la señora juez el presente proceso de restitución de inmueble arrendado con radicado No. 2022-493, pendiente a resolver recurso de reposición presentado por la parte demandante en contra del auto promulgado por este despacho el pasado 03 de febrero de la presente anualidad; además se hace menester dar celeridad al proceso, fijando nueva fecha de audiencia.

Sírvase proveer.

Manizales, 16 de febrero de 2023.

LUZ VIVIANA CASTAÑEDA ARIAS
SECRETARIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES **Dieciséis (16) de febrero de dos mil veintitrés (2023)**

Auto Interlocutorio No.349

PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: LUZ CLEMENCIA PIEDRAHITA CORTES
DEMANDADO: FABIO ALONSO GÓMEZ FLORES
RADICADO: 17001-40-03-005-2022-00493-00

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Vista la constancia secretarial que antecede, y analizado el dossier donde reposa el recurso elevado por la parte demandante, y una vez corridos los términos de fijación en lista. Le corresponde a esta juzgadora determinar la procedencia de esta misma solicitud, que fuere planteada en debida forma en contra del auto interlocutorio 233 del 03 de febrero del 2023.

II. RAZONES DEL RECURSO

En síntesis, indicó la parte demandante que, el pasado 27 de enero del año 2023, remitió a esta célula judicial un memorial señalando la situación en la que se encontraba el local comercial, aludiendo a un aparente abandono del mismo. Puso énfasis en que su interés se centraba en dar un impulso procesal, mas no en alegar un abandono total del bien. En consonancia, el recurrente manifestó que el demandado sí había

abandonado el local pero este desahucio fue por un lapso de aproximadamente un mes, regresando con posterioridad al bien.

Sin embargo -y así lo señala el recurrente- la sustracción de materia, tal y como se razonó en el auto que hoy atrae a esta disyuntiva, no se configuró. Puesto que el señor FABIO ALONSO, a la fecha, se niega a entregar el local comercial, igualmente, al cumplimiento de las obligaciones que según señala la parte activa están pactadas en el contrato de arrendamiento.

A renglón seguido, el apoderado de la parte demandante, agregó que la parte pasiva del presente litigio se encuentra en mora y por tanto este misma no puede ser oída en el trámite procesal.

Seguido este recurso, se fijó en lista. La parte pasiva no se pronunció dentro del término dispuesto para ello.

III. PROCEDENCIA

Como primer punto, debe esta juzgadora, resolver la procedencia del recurso:

El artículo 318 Código General del proceso, señala que los autos susceptibles de reposición y proferidos en la misma instancia por los jueces son:

"(...) Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto. (...)"

Los aspectos traídos a colación, permiten colegir que, en el caso bajo estudio, la providencia es susceptible del recurso de reposición, como quiera que está dentro de aquellos autos que son objeto del mismo; esto en suma a que fue presentado en los términos correspondientes.

III. CONSIDERACIONES

A fin de resolver la disyuntiva se debe dar claridad frente a la naturaleza del proceso; misma que se encuentra contemplada dentro Código General del Proceso y que establece el procedimiento de restitución de inmueble arrendado en su artículo 384. En este sentido, se contempla que el proceso:

*"(...). Restitución de inmueble arrendado. **Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:***

- 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.*
- 2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.*
- 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.*
- 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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se

ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas. (...)”

Tal cual, y como se describe en el apartado ya citado, la finalidad del proceso está implícita. Esta consiste en la configuración de la entrega del bien inmueble. Para ello se hace necesario gozar de unos requisitos tales como la existencia de un contrato de arrendamiento y la alegada mora en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del tenedor. Ahora bien, es este elemento el que en esencia persigue el demandante, al momento de movilizar el aparato judicial, haciendo de este un requisito *sine qua non*, sin el cual el proceso no podría subsistir por sí mismo.

En otro aspecto si por algún motivo llegara a ser satisfecha esta pretensión, no tendría ningún fundamento continuar dicho trámite, y por tanto, nace para el derecho la sustracción de materia, a falta del objetivo principal del proceso.

Ahora bien, atendiendo lo señalado por el demandante se hace estrictamente necesario dar continuidad a la diligencia en razón a que la tenencia aún se encuentra en manos del demandado, y por consiguiente, la sustracción de materia no se configura totalmente.

Descartado el anterior punto de debate, acto seguido se aborda la discusión planteada por la parte activa y que radica en considerar que *a la fecha el demandado no se encuentra al día, en el pago de sus obligaciones contractuales*. Al respecto, los teóricos señalan que 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.

Doctrinantes como doctor Ramiro Bejarano Guzmán señala que: (...) *cualquiera que sea la causal invocada, el demandado debe de acreditar que se encuentra al día en el pago de los cánones y servicios, cosas o usos conexos, cuando estos hayan sido asumidos como obligaciones.*(...)¹

¹ Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos pág. 163 y 165 (Ramiro Bejarano)
CF Palacio de Justicia "Fanny Gonzales Franco", Carrera 23 N°. 21-48, Oficina 801, Tel:
8879650, Ext: 11320 – 11322. Notif. Judicial: jcmpal05mzl@notificacionesrj.gov.co

A renglón seguido asevera (...) *El arrendatario debe pagar los cánones y servicios que se vayan causando, so pena de no ser oído tanto presente los títulos a órdenes del juzgado(...).*

De lo anterior puede esta juzgadora concluir que si la demanda se cimenta en la falta del pago, el demandado debe acreditar el mismo como elemento sustancial para ser oído en las etapas contiguas al proceso. De contera y visto el plenario, concluye esta juzgadora que la parte pasiva solo podrá ser oída en la diligencia que pasa a reprogramarse, una vez se haya acreditado el desembolso de los cánones de arrendamiento adeudados, situación que será verificada al inicio de la misma.

Finalmente, una vez retomada la etapa en la que se encontraba el proceso, se convocará para la audiencia de que trata el artículo 392 *ídem*, partiendo de los elementos ya esbozados en el auto que citó por primera vez a audiencia.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES,**
RESUELVE

PRIMERO: REPONER la decisión contenida en el auto interlocutorio No 233, proferido el pasado 03 de febrero del 2023, mediante el cual se ordenó la terminación del proceso sustracción.

SEGUNDO: FIJAR como nueva fecha de audiencia, para la diligencia del artículo 392 del C.G.P, para el DÍA VEINTITRÉS (23) DEL MES DE FEBRERO DEL 2023 A LAS 9:00 AM, de manera presencial.

TERCERO: ADVERTIR a la parte demandada que, en el supuesto caso, de que a la fecha de la diligencia no se encuentre al día con los pagos de las obligaciones que dieron origen a este litio, su oposición no podrá ser tenida en cuenta.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
LA JUEZ

