



REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SEVILLA VALLE

Auto Interlocutorio No. 0888

Sevilla Valle, Dieciséis (16) de Mayo del año dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – Local Comercial – Urbano
RESTITUYENTE: ARTURO ZULUAGA RAMÍREZ
RESTITUIDO: HUMBERTO MONSALVE SERNA
RADICACIÓN: 2021-00178-00

I. OBJETO DEL PROVEIDO

Se procede a emitir los pronunciamientos que en derecho corresponde sobre varias actuaciones, de acuerdo a las situaciones que se han venido surtiendo en el desarrollo de este proceso, tales como traslado de excepciones, sustitución de poder, incorporar Despacho Comisorio allegado debidamente diligenciado por la entidad comisionada y dejar en conocimiento informes allegados por el Secuestre.

II. ANTECEDENTES JUDICIALES

Mediante auto 1157 del 09 de agosto del año 2021, el Despacho Admitió la demanda dentro de este proceso y dentro del auto admisorio, se ADVIRTIÓ, al extremo demandado que para ser escuchado en el proceso, debería demostrar que había consignado a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales Nro. No. # 76 736 20-41 001 del Banco Agrario de Colombia de Sevilla–Valle, el valor total de los cánones y demás conceptos adeudados, o en su defecto de lo anterior, presentar los recibos de pago expedidos por el demandante, correspondientes a los 3 últimos períodos, o si fuere del caso las correspondientes consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel, de lo contrario no sería oído, de conformidad con lo estipulado en el artículo 384 #4 del CGP.

El demandado se notificó personalmente el día 8 de Septiembre del año 2021 y el término del traslado venció el 6 de octubre del año indicado, quien dentro de dicho término, allegó contestación de la demanda, propuso medios exceptivos e indicó que el demandado se encuentra al día con las obligaciones, manifestando



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00178-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial.
Demandante: ARTURO ZULUAGA RAMÍREZ Vs. Demandado: HUMBERTO MONSALVE SERNA.

que ha venido consignando a órdenes del Juzgado Civil Municipal, en la cuenta de depósitos judiciales del Despacho, el valor de los cánones de arrendamiento, aportando documentos soportes, por valor de \$350.000.00 mensuales, alegando que no es cierto que se halla incrementado el valor del arrendamiento a través de contrato verbal por valor de \$500.000.00, incluso los soportes que reposan en el plenario, se hallan actualmente al día por el valor indicado líneas atrás.

III. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

En primer lugar, para eregir la presente decisión, se procederá con el estudio del artículo 384 #4 del Código General del Proceso, para este caso en particular, a fin de determinar su aplicabilidad o no en el presente caso.

Artículo 384 # 4 Restitución de inmueble arrendado...numeral 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.

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. Subrayado y negrilla original del Juzgado.

Del precepto legal, anteriormente transcrito, se connota un imperativo claro e ineludible, cuando asevera que, el demandado no será escuchado en el proceso, hasta tanto no cancele el valor de los cánones de arrendamiento y como prueba de ello, aporte los recibos de pago; sin embargo; la línea jurisprudencial, proferida tanto por la Corte Constitucional, como por la Corte Suprema de Justicia, ha venido desarrollando de manera muy especial las situaciones que absuelven al demandado de cumplir con el referido mandato, como requisito sine qua non, para acceder al derecho de defensa y contradicción, sobre lo cual han considerado que dicha sanción, no es procedente cuando se tenga serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, en este sentido la Corte Constitucional, se ha pronunciado de la siguiente manera:

EXTRACTO JURISPRUDENCIAL DE LA SENTENCIA T- 118-2012.

Subregla constitucional que exige al demandado de la aplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00178-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial.
Demandante: ARTURO ZULUAGA RAMÍREZ Vs. Demandado: HUMBERTO MONSALVE SERNA.

...”6. A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas **no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento**, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma.

6.1. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, **en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado**. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas. (Negrita y subrayado fuera del texto).

Si bien es cierto, en el presente asunto, se aportó copia del contrato de arrendamiento, no existiendo dudas sobre el mismo; si se tienen serias dudas sobre el incremento verbal del canon de arrendamiento por valor de \$500.000, pues se dice en la demanda que dicho valor fue pactado por acuerdo verbal entre las partes, sin embargo, el demandado, ha manifestado que tal situación no es cierta, lo cual está por probarse dentro del presente asunto.

Concomitante con lo anterior, dentro del contrato se tiene como prueba que se pactó como canon de arrendamiento, el valor de \$270.000.00 mensuales, para el año 2018; sin embargo se pudo evidenciar desde antes de la presentación de la demanda que el demandado arrendatario, ha venido consignando el valor de \$350.000.00, arrojando los soportes de ello mes a mes, lo cual habrá de ponerse en conocimiento de la parte actora; aunado a lo anterior, la parte actora dice que el incremento se hizo de mutuo acuerdo verbal; sin embargo, ha arrojado al plenario dentro de los anexos, un escrito dirigido al demandado, donde se le comunica sobre dicho aumento; lo que genera ciertas dudas a esta instancia, sobre el valor real del canon de arrendamiento pactado, para el año 2020.

De lo anteriormente planteado y del análisis efectuado en el escrito de defensa y en aplicación al principio de la buena fe, surge entonces que para el caso sub-examine tener por cumplido el requisito que exige la norma, toda vez que el demandado ha demostrado el pago a órdenes del Juzgado del valor de los cánones de arrendamiento que considera como valor real, en consecuencia, no será posible tener en cuenta el presupuesto fáctico para la aplicación del numeral 4 del artículo 384 del CGP y por el contrario, habrá de dársele vía para garantizar su derecho de defensa y contradicción; en razón a que como se ha venido indicando, el Despacho no tiene certeza sobre la existencia del acuerdo verbal sobre el incremento del arrendamiento, lo que origina la falta de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento, respecto del incremento del valor del canon, que alega se presentó dos años después de haber sido suscrito el contrato, por las partes contratantes, lo cual está por probarse,

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle

Analiza esta instancia entonces que el soporte jurisprudencial, en que se habrá de cimentar parte de la presente decisión, es la intención de los máximos tribunales de amparar los derechos de defensa y contradicción de los sujetos pasivos, en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado, en determinados casos a saber, donde las circunstancias así lo ameriten, abriendo una brecha con el único propósito de que no sea tan tajante la disposición contenida en el artículo 384 #4 del Estatuto Procesal Civil, y que con ello no se vean trasgredidos las garantías de orden superior en este caso del señor HUMBERTO MONSALVE SERNA, máxime que se ha verificado que ha venido consignando mes a mes, el valor de \$350.000.00 como canon de arrendamiento quien considera y alega, se trata del valor real del mismo, por lo tanto, se tendrá por cumplido el requisito exigido en la norma transcrita.

En segundo lugar, sobre la devolución del Despacho Comisorio 049, debidamente diligenciado que hiciera el ente comisionado, Alcaldía Municipal de Sevilla, el día 23 de Marzo del año que transcurre, en un (1) CD y doce (12) folios útiles; se procederá a incorporar el mismo en el presente asunto, para los fines de que trata el artículo 40 del Código de General del Proceso.

El tercer aspecto a resolver, está relacionado con la sustitución del poder, arriada por la apoderada de la parte demandada, el día 07 de abril del año que avanza, será acogida de manera favorables, por cumplir los requisitos consagrados en el artículo 75 inciso 6 del CGP, que indica que el poder se puede sustituir, siempre y cuando no esté prohibido expresamente y una vez revisado el mandato inicial, se pudo verificar que a la persona que sustituye -la Doctora María del Pilar Nieto Legal, se le concedieron facultades expresas de sustituir y ha transferido su mandato con las mismas facultades y en los mismos términos, por lo cual habrá de reconocerse personería al nuevo apoderado judicial.

Sobre los soportes de las consignaciones de los cánones de arrendamiento, como se indicó líneas atrás, sobre los pagos de los cánones de arrendamiento que ha aportado el demandado al expediente, se pondrán en conocimiento de la parte demandante, para los fines legales pertinentes.

Por último, se dejará en conocimiento de las partes el informe allegado por el secuestre, para los fines legales correspondientes.

En mérito de lo expuesto y sin más consideraciones, el Juez Civil Municipal de Sevilla Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: TENER POR CUMPLIDO EL REQUISITO de que trata el artículo 384 #4 del CGP, en el sentido que el demandado demostró haber consignado a

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00178-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial.
Demandante: ARTURO ZULUAGA RAMÍREZ Vs. Demandado: HUMBERTO MONSALVE SERNA.

órdenes de este Juzgado el valor de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran pagos por un valor mensual de \$350.000.00 hasta el mes de Abril del año 2022, **en consecuencia, no se aplicarán**, las reglas contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del CGP, y por tanto el demandado **HUMBERTO MONSALVE SERNA**, **será escuchado en su defensa, teniendo por cumplido el requisito el pago de los cánones presuntamente adeudados y de los que se han venido causando durante el proceso**, por haber encontrado mérito, que dio lugar a dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento.

SEGUNDO: DISPONER para que, por secretaría, se corra el traslado de las excepciones de mérito, propuestas por el demandado, a la parte demandante, en la forma indicada en el artículo 110 del CGP, en concordancia con lo regulado en el artículo 370 del mismo compendio normativo.

TERCERO: ACEPTAR la sustitución del mandato conferido por la apoderada del demandado **HUMBERTO MONSALVE SERNA**, al profesional en Derecho **BERNARDO ADOLFO ZAPATA CASTAÑEDA**, identificado con la cédula de ciudadanía número **94.286.075** y Tarjeta Profesional **163.822**; en consecuencia, **se reconoce como abogado sustituto en este asunto**, para que defienda los intereses del mencionado ciudadano, en los mismos términos y con las mismas facultades otorgadas a la abogada que sustituye. Cabe aclarar que, revisada la base de datos correspondiente, el abogado sustituto, **no registra antecedentes disciplinarios, según certificado No. 426705**, expedido en la fecha por la Comisión Nacional de Disciplina Judicial.

CUARTO: INCORPORAR el Despacho Comisorio 049, debidamente diligenciado, allegado por la Alcaldía Municipal de Sevilla, el día 23 de Marzo del año que transcurre, en un (1) CD y doce (12) folios útiles; para los fines de que trata el artículo 40 del Código de General del Proceso.

QUINTO: DEJAR EN CONOCIMIENTO de la parte demandante, todos los comprobantes de consignación que obran en el expediente, en relación con los pagos realizados por el demandado, sobre los cánones de arrendamiento, para los fines legales pertinentes.

SEXTO: DEJAR EN CONOCIMIENTO de las partes intervinientes, el informe del secuestre Humberto Marín Arias y los anexos aportados con el mismo, para los fines legales pertinentes.

Para los efectos legales de los anteriores ordenamientos, como quiera que se trata de multiplicidad de documentos los que se ponen en conocimiento y como el proceso se encuentra debidamente notificado, **se dispone para que por Secretaría** se remita el vínculo de acceso al Expediente Digital, a las partes intervinientes en este asunto.



R.U.N.76-736-40-03-001 2021-00178-00. – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial.
Demandante: ARTURO ZULUAGA RAMÍREZ Vs. Demandado: HUMBERTO MONSALVE SERNA.

SÉPTIMO: NOTIFICAR el contenido de esta providencia, conforme lo estipula el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, mientras perdure vigente dicha normativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECTRÓNICO No. <u>076</u> DEL 17 DE MAYO DE 2022.
EJECUTORIA: _____
 AIDA LILIANA QUICENO BARÓN Secretaria

Oscar Eduardo Camacho Cartagena
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Sevilla - Valle Del Cauca

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:

014185a7a07480f63a1fa7655f81670f7fd3266570639dc64ed325b0ea6775e0
Documento generado en 16/05/2022 03:37:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>