

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL

La Dorada Caldas, octubre seis (6) de dos mil veintiuno (2021)

Sustanciación: N° 1168
Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Demandante: Deisy Lozano Triana
Demandado: Jesús Antonio Castro Bedoya
Radicado: 2021 00083 00

Del escrito recursivo presentado por la apoderada de la parte demandante dese traslado por el término de tres (3) días, a la parte demanda para que se pronuncie al respecto, de conformidad con lo previsto en el artículo 319 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE,



Señora:

JUEZ QUINTO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA DORADA – CALDAS

Radicado: 2021-00083-00

Referencia: PROCESO DE RESTITUCION DE INMUEBLE

Demandante: DEISY LOZANO TRIANA

Demandado: JESUS ANTONIO CASTRO BEDOYA

RECURSO DE REPOSICION

ERIKA JHOANA BERNAL ARISTIZABAL, Abogada en ejercicio, mayor de edad, vecina y residente de esta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como amparadora de pobre de la parte demandante, por medio de la presente me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN, en relación con el auto de fecha 23 de septiembre de 2021, con fundamento en los siguientes:

DECISIÓN DEL DESPACHO

A través de auto de fecha 23 de septiembre de 2021, el despacho decide:

“RESUELVE:

PRIMERO: Sanear el presente proceso en aplicación a lo indicado en el artículo 132 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: ORDENAR imprimir a la presente demanda el trámite de un PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN COMODATO PRECARIO, como lo dispone el artículo 390 del C.G.P.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior se REQUIERE a la parte demandante para que dentro del término de cinco (5) días acredite que agotó el requisito de procedibilidad de que trata el artículo 621 del C.G.P., so pena de rechazo de la demanda.

CUARTO: Sin lugar a condenar en costas por cuanto no se han causado.”

RAZONES DE DISENTIMIENTO CON LA DECISIÓN JUDICIAL

Disiento con la decisión del despacho en la medida en que, si bien es facultad del Juez sanear el trámite y velar por el respeto al debido proceso; en el presente asunto, no había lugar a tomar tales medidas por cuanto el procedimiento se estaba adelantando de conformidad a los artículos 384 y 385 del C.G.P., aplicables para el asunto bajo análisis.

Si bien es cierto, el asunto que se tramita corresponde a un PROCESO DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA, con título distinto al de arrendamiento, se trata de un COMODATO PRECARIO; el procedimiento aplicable corresponde exactamente al mismo, del proceso de restitución de inmueble arrendado.

Lo anterior, por cuanto el artículo 384 señala, literalmente:

“Artículo 384. 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 extraprocetal, **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

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvención, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

El demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.

7. Embargos y secuestros. En todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el demandante podrá pedir, desde la presentación de la demanda o en cualquier estado del proceso, la práctica de embargos y secuestros sobre bienes del demandado, con el fin de asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar, de cualquier otra prestación económica derivada del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar y de las costas procesales.

Los embargos y secuestros podrán decretarse y practicarse como

previos a la notificación del auto admisorio de la demanda a la parte demandada. En todos los casos, el demandante deberá prestar caución en la cuantía y en la oportunidad que el juez señale para responder por los perjuicios que se causen con la práctica de dichas medidas. La parte demandada podrá impedir la práctica de medidas cautelares o solicitar la cancelación de las practicadas mediante la prestación de caución en la forma y en la cuantía que el juez le señale, para garantizar el cumplimiento de la sentencia.

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.

8. Restitución provisional. Cualquiera que fuere la causal de restitución invocada, el demandante podrá solicitar que antes de la notificación del auto admisorio o en cualquier estado del proceso, se practique una diligencia de inspección judicial al inmueble, con el fin de verificar el estado en que se encuentra. Si durante la práctica de la diligencia se llegare a establecer que el bien se encuentra desocupado o abandonado, o en estado de grave deterioro o que pudiere llegar a sufrirlo, el juez, a solicitud del demandante, podrá ordenar, en la misma diligencia, la restitución provisional del bien, el cual se le entregará físicamente al demandante, quien se abstendrá de arrendarlo hasta tanto no se encuentre en firme la sentencia que ordene la restitución del bien.

Durante la vigencia de la restitución provisional, se suspenderán los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento a cargo de las partes.

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

Adicionalmente, el artículo 385 del C.G.P., señala:

“Artículo 385. Otros procesos de restitución de tenencia

Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto

de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”

El proceso adelantado por mi amparada corresponde a un proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE, con título distinto al de arrendamiento, esto es comodato precario; quiere decir ello, que el procedimiento reglado en el artículo 384 del C.G.P., le es aplicable; de conformidad con lo señalado en el artículo 385 de la misma codificación.

En ese orden de ideas, no es procedente la aplicación del procedimiento contenido en el artículo 390 del C.G.P., al existir procedimiento especial reglado en otra norma.

Adicionalmente, es de reiterar, que la ley no exige el requisito de procedibilidad (conciliación extrajudicial), en los procesos de restitución de tenencia, por ello no se aportó constancia de haberse agotado. Sin embargo, mi amparada realizó citación en tres oportunidades al demandado ante centro de conciliación en equidad, ubicado en el barrio las ferias; pero el demandado nunca se hizo presente. (se anexa constancia).

Atendiendo los anteriores planteamiento, y reiterando que el despacho ha impartido el trámite correspondiente, solicito revocar la decisión contenida en el auto de fecha 23 de septiembre de 2021, y fijar fecha para audiencia.

Del señor juez,



ERIKA JHOANA BERNAL ARISTZABAL
C.C. 1.098.667.626 de Bucaramanga
T.P. 223.744 del C.S.J.

No. 032 Año 2020

Fecha: 18 / Noviembre Hora: 4:00 PM PACE / Lugar: Centro Convivencia C
Municipio: La Dorada Departamento: Caldas

A la presente Audiencia de Conciliación fueron invitados las siguientes personas:

SOLICITANTE

Nombres y Apellidos: Daisy Lozano Triana
No. Cédula: 30'349 579 de La Dorada
Vereda o Barrio: Lomitas Municipio: Villa del Rosario Departamento: Norte Santander
Dirección: Kra 4 # 6-65 Teléfono:

CONVOCADO

Nombres y Apellidos: Jesus Antonio Castro Badoya
No. Cédula: de
Vereda o Barrio: las Farias Municipio: La Dorada Departamento: Caldas
Dirección: Calle 44 # 7-03 Teléfono:

PROBLEMA O ASUNTO A CONCILIAR: B •

① El Señor Jesus Antonio Castro Badoya, no asistió en tres citaciones las cuales su ánimo conciliatorio no fue de llegar a un acuerdo.

② Se cito para antraga de bien inmueble, ubicado la Calle 44 # 7-03 del barrio las Farias y la antraga de las pertenencias de la Señora Maria Dina Triana, madre de la Solicitante.

No se hizo presente: Ninguno El solicitante El convocado X

Se deja constancia que es 1 vez, que son citadas las partes.

En constancia se firma a los 18 días del mes de Noviembre de 2020

Firma: Daisy

Nombre: Daisy Lozano

No. C.C.: 30.349 579 de dorada caldas

Nombre Conciliador: Mariandla Zapata B

Firma:

Nombramiento: Resolución ☒ Acuerdo ☐

No. 016

Fecha 25 / 11 / 2008 de Dorada