

CONSTANCIA SECRETARIAL: 24 de agosto del 2022 paso a Despacho de la señora Juez haciéndole saber que la parte demandada presento recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra el auto que admitió la demanda, mismo se dio dentro de los términos legales. Sírvase proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA  
SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Villamaría, Caldas, Veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós  
(2022)

RADICADO: 2022-197  
Interlocutorio Nro. 1366

El apoderado de la parte demandada interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la providencia de fecha 14 de junio del 2022, a través de la cual se admitió la demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovida por la señora LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, mediante apoderado y en frente del señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ.

Sustenta su inconformidad aduciendo que la admisión no debe prosperar toda vez que la demanda no reúne los requisitos de ley, así como tampoco los reúnen las pretensiones acumuladas, omitiéndose de esta manera la valoración que se debe realizar de forma minuciosa de conformidad con el art. 90 del Código general del Proceso. En el hecho 1 (primero) de la demanda se habla de la celebración de contratos de arrendamiento, sin embargo, en el hecho 02 solamente menciona uno de los existentes.

Dice que la actitud de la parte actora es temeraria, en el entendido que, conocen la existencia no sólo del contrato seriado con N.º0027368 1 (En donde se fijó el canon de \$300.000), sino, también conoce la existencia del contrato de arrendamiento serie # 00251970 (En donde el canon de arrendamiento es de \$200.000), el cual se le aporta al despacho junto con este escrito.

Agrega que la conducta procesal de la actora es de mala fe, por cuanto al detallar los valores de los cánones en cada uno de los contratos y teniendo en cuenta la duración del mismo, se tiene que modifican sustancialmente la duración de la permanencia del arrendatario al interior del inmueble que tiene en su poder desde el 1 de febrero de 2010; omite información relevante y genera ausencia de verdad, conforme a los propios contratos de arrendamiento que existen y presentan un problema con el planteamiento que se hace en la demanda que los \$50.000.000 que invirtió el demandado, se descarguen en cuotas de \$300.000 por 60 meses; esta multiplicación nos arroja un valor de

\$18.000.000. Surge la siguiente pregunta: ¿Qué pasa con los otros \$32.000.000 que sobran de los \$50.000.000 que invirtió el demandado?

Indica que el término de cinco años, conforme a la operación anterior, es ambiguo y no corresponde con la realidad contractual pactada entre las partes..-Acá se concluye que el demandado todavía tiene pago el valor del arrendamiento hasta al menos el mes de enero de 2025..-Se tiene que la formulación de la demanda es extemporánea por anticipación.

Como conclusión, refiere que sea cual sea el escenario que se valore, en ninguno de los tres planteados, se encuentran totalmente amortizados los cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) de la construcción, situación por la cual no existe mora en el pago de los cánones de arrendamiento, por cuanto el contrato aún se está ejecutando en los términos pactados, teniendo pago el señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRÍGUEZ todo el año 2022, inclusive, sin entrar en mora como erráticamente se manifestó en la demanda.

Expuso también que, tiene razón el demandante cuando manifestó en los hechos de la demanda que el demandado no ha hecho el pago de cánones de arrendamiento: El demandado no ha pagado canon de arrendamiento alguno, por cuanto tiene cancelado el uso del predio en donde están sus cocheras o porquerizas, hasta el mes de octubre de 2031 y/o hasta el enero de 2025 y/o hasta el mes de diciembre de 2023..-

Señala que la parte actora, está generando una confusión al Juez cognoscente del proceso, indicándole datos o información que no consulta la realidad contractual que ahora se expone y que ha sido debatida en otros escenarios como en la Inspección Tercera de Policía de Villamaría. Esto será expuesto en la contestación de la demanda, si ello fuera procedente

Precisa que en el mes de noviembre de 2021, en la puerta de entrada al espacio que viene utilizando el señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRÍGUEZ, en el predio que le fue entregado en arrendamiento, se fijó una "aviso de desahucio" a instancia de la señora MARÍA JANETH CASTAÑO RODRÍGUEZ (hermana del acá demandado y madre de la actora) y ANTONIO MIGUEL MARTÍNEZ MOLINA (cuñado del demandado), propietarios anteriores que hicieron tradición del predio a la demandante LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, mediante escritura pública #1940 del 13 de julio de 2021, corrida en la Notaría Cuarta de Manizales. Anotación #20 del Certificado de tradición que ahora se aporta.

Así mismo, dice que de ser procedente el desahucio pretendido por los señores MARÍA JANETH CASTAÑO RODRÍGUEZ y ANTONIO MIGUEL MARTÍNEZ MOLINA, conforme se expuso en el citado aviso, en donde se invocó el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, entonces no existe legitimación de la señora LEIDY JOHANAVARGAS CASTAÑO, por cuanto ella no tiene vocación de arrendadora.

También considera que teniendo en cuenta los particulares contratos que celebraron ALBERTO CASTAÑO (arrendador) y CARLOS ALBERTO

CASTAÑO RODRÍGUEZ(arrendatario), en donde el arrendatario demandado no tiene forma de demostrar la existencia de recibos de pago de los contratos luego del mes de febrero de 2010, LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, MARÍA JANETH CASTAÑO RODRÍGUEZ y ANTONIO MIGUEL MARTÍNEZ MOLINA, acudieron al proceso de restitución de inmueble arrendado, alegando la mora, ante el imposible jurídico de existencia de los recibos, logrando su cometido de finalización del vínculo contractual de arrendamiento que tiene aún vigente el acá demandado.

Así, se deduce, de forma pacífica, confrontando la causal de mora en el pago y el "aviso de desahucio" que se aporta en este escrito, que si el fin buscado por LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, MARÍA JANETH CASTAÑO RODRÍGUEZ y ANTONIO MIGUEL MARTÍNEZ MOLINA es el de sacar al acá demandado del predio que es su propiedad, lo conducente era haberlo convocado a una audiencia de conciliación prejudicial de terminación de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, conforme lo predica la ley 640 de 2001 y la más sabia jurisprudencia.

con todo lo anterior, es claro para el recurrente que la demanda no cumple con los requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso para haber sido admitida, por su despacho.

Lo anterior, adicional al no agotamiento del requisito de procedibilidad, por el deseo anticipado de terminación del vínculo contractual de CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRÍGUEZ en relación con el arrendamiento del predio objeto de demanda.

Finalmente, solicita de forma subsidiaria, en el evento de no rechazar la demanda por las razones expuestas en precedencia, se proceda a la inadmisión por los motivos fijados en el recurso y en consecuencia, REPONER, la decisión de darle el trámite de única instancia, por mora en el pago del arrendamiento, por cuanto la cuantía del valor del contrato \$50.000.000, genera que se deba de imprimir el proceso VERBAL DE PRIMERA INSTANCIA y no el de única, como erradamente se indicó a la señora operadora jurisdiccional; y que en caso de mantener la decisión, esto es, la ADMISIÓN DE LA DEMANDA, luego de su adecuación de instancia, se conceda el recurso de apelación en virtud del artículo 321 del C.G.P. ante el superior funcional para lo de su cargo .

Ahora bien, encuentra el Juzgado que al escrito de reposición se le imprimió el trámite correspondiente y se corrió el traslado a la parte demandante quien dentro del término concedido manifestó que:

*"No es cierto lo indicado por el demandado respecto de una presunta conducta temerosa por parte de la demandante, dado que el contrato que se ejecuta es el contrato vigente entre las partes al momento de presentación de la demanda y el contrato que presenta la parte demandada es un contrato anterior al que se ejecuta, el cual fue reemplazado por el contrato que se presenta en el proceso como se explica a continuación:*

*1.El contrato presentado para Restituir el inmueble es el número 00273681 y autenticado el día 20 de abril de 2012.*

2. Antes de celebrar el anterior contrato las partes habían celebrado 00251970 autenticado el día 22 de julio de 2011, sin embargo, dicho contrato quedó sin efectos al haberse celebrado un contrato posterior en el cual se incrementó el canon de arrendamiento.

3. Basta con mirar la numeración de los contratos para saber que 00251970 es más viejo que el 00273681 y que este último fue que estaba en plena vigencia, obrando de mala fe la parte pasiva al pretender confundir al despacho con un contrato anterior y donde no se había incrementado el canon de arrendamiento que con posterioridad efectuaron entre las partes.

En el cálculo que hace el apoderado de la parte demandada respecto de los 50.000.000 millones que amortizarían el canon, y el pago que se haría con el canon de arrendamiento hasta amortizar dicho valor omite tener en cuenta el valor de los aumentos anuales del contrato de arrendamiento.

No es cierto que el demandado aun tenga pago el canon de arrendamiento hasta el año 2025 o 2031; y además ese aspecto es un aspecto de fondo que deberá debatirse dentro del trámite del proceso y como recurso frente al auto que admite la demanda en donde se debe recurrir es porque se adolezca de requisitos formales.

En la fecha, el arrendatario se encuentra en mora de pagar el canon conforme los incrementos que legalmente se han generado. y no es cierto como se indica en el recurso que se tenga satisfecho el valor del canon, cuando de la cuenta presentada por el patrocinador judicial del accionado no efectúa el cálculo con los incrementos anuales, considerando erróneamente el demandado que el valor del canon debe mantenerse en el precio inicial de hace 12 años. 10. De ahí que el contrato de arrendamiento haya aumentado anualmente de acuerdo con el IPC y por lo cual no puede pretender el demandado que los cánones de arrendamiento hasta topar los valores imputados a la construcción de (\$50.000.000) no hubiesen aumentado en el tiempo, tal como lo quiere representar de los cálculos que realiza.

Frente a la presunta falta de legitimación en la causa por activa, la plena legitimación de la demandante quedó acreditada en la demanda al ser la titular del dominio y poseedora del 100% del inmueble, y frente al desahucio efectuado por los anteriores propietarios del predio no escatimaremos esfuerzos en pronunciarnos ya que la causal de restitución que se alega es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

12. El apoderado judicial del demandado se centra en discusiones de fondo dentro del presente proceso y no en los reparos concretos de falta de cumplimiento de requisitos de los enlistados en el artículo 82 del C.GP.”

## CONSIDERACIONES:

Sea lo primero advertir que el recurso de reposición se interpuso en el término establecido en el art. 318 del CGP, esto es, dentro de los tres días siguientes a la notificación por estado del auto, cumpliendo de esta manera con las exigencias consagradas en dicha norma, por lo tanto, el mismo habrá de resolverse.

Ahora bien, la reposición es un medio de impugnación autónomo que tiene su propia finalidad: que sea revocado, es decir dejarlo sin efecto totalmente, reformarlo conlleva a que se deje vigente una parte y sin efecto otra; por ello se exige su sustentación, esgrimiendo cuál es la finalidad pretendida y el porqué de la inconformidad.

Los requisitos de la demanda se encuentran contemplados en la Sección Primera, Título único, capítulo primero del ordenamiento procesal civil, artículo 82 que contempla once (11) numerales a tener en cuenta para la admisión de las demandas.

En el caso bajo estudio se tiene que, en sentir de esta judicial, una vez estudiada la demanda, ésta carecía de algunos de estos requisitos, por lo que se procedió a su inadmisión en auto de fecha 3 de junio del 2022, falencias que fueron subsanadas por la parte demandante procediéndose en consecuencia a su admisión, por cumplir no sólo los requisitos del artículo 82 del CGP, sino además los del artículo 384 de la misma obra.

Ahora bien, en el acápite de la cuantía la parte demandante manifiesta que: *"Es usted competente en razón de la cuantía, la cual se estima inferior a 40 SMMLV, pues lo adeudado asciende a la suma de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.253.820) (subrayas originales)*

De ahí que se le hubiese dado a la demanda el trámite de verbal sumario, tal y como se dejó anotado en el numeral segundo del auto adiado 14 de junio del 2022 y a través del cual se admitió la demanda.

Arguye la recurrente que la parte demandante está generando una confusión al Juez cognoscente del proceso, indicándole datos o información que no consulta la realidad contractual que ahora se expone y que ha sido debatida en otros escenarios como en la Inspección Tercera de Policía de Villamaría, argumentos estos que deben ser analizados al momento de tomar una decisión de fondo, pero no son viables para atacar el auto admisorio de la demanda.

Los argumentos esbozados por la parte inconforme no se enmarcan en ninguno de los once (11) numerales que contempla el artículo 82 del CGP ya que únicamente se enfoca en manifestar que no le asiste razón a la parte actora para demandar, lo que sin lugar a dudas es del resorte de una decisión de fondo, una vez analizadas las pruebas arrimadas al

cartulario por las partes en contienda, y mal haría esta falladora en negar el acceso a la administración de justicia por quien manifiesta tener un derecho que debe protegerse, no queriendo decir con esto, que por el simple hecho de demandar, las pretensiones solicitadas van a salir avantes.

También argumenta el togado que representa los intereses del demandado que, conforme al aviso de desahucio, en donde se invocó el numeral 2 del artículo 518 del Código de Comercio, entonces no existe legitimación de la LEIDY JOHANA VARGAS CASTAÑO, por cuanto ella no tiene vocación de arrendadora.

*“ARTICULO 518. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

*1...*

*2 Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*

*3...”*

Dicha aseveración no es de recibo para esta funcionaria en este estado del proceso, ya que de lo que se trata es de refutar que la demanda no debió ser admitida por no reunir los requisitos del artículo 82 del CGP y no, centrarse en la legitimidad de la parte demandante, la que se analiza en la sentencia.

Tampoco es de recibo para el despacho lo afirmado, que debió convocarse a una audiencia de conciliación para la terminación del contrato, ya que lo que se está ventilando en esta instancia es la restitución del bien inmueble arrendado por el no pago de cánones de arrendamiento, sin que sea necesario acudir a audiencia de conciliación. Pues así lo establece el artículo 384 del CGP.

Ahora bien, no es de recibo para esta judicial que deba inadmitirse la demanda por lo expuesto por la parte recurrente, pues sólo le es dado al juez en su leal saber y entender, estudiar la demanda conforme lo reglado por el artículo 82 del CGP, lo que efectivamente se llevó a cabo y si consideró que existía una ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, debió alegarla como excepción previa.

Tampoco es aceptable que se indique que se le imprima el trámite verbal de primera instancia debido a que, el valor del contrato era por la suma de \$ 50.000.000, ello debido que lo cobrado dentro del proceso no es la totalidad de lo contratado si no unas sumas determinadas por cánones de arrendamiento, de ahí que no se acceda a lo pedido; por lo que se mantendrá el trámite de verbal sumario de mínima cuantía.

Al ser el trámite de única instancia, no procede el recurso de apelación, en consecuencia, no se accede al recurso de alzada solicitado.

Por todo lo discurrido no se repondrá el auto atacado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE VILLAMARIA CALDAS,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 14 de junio del 2022, a través del cual se admitió la demanda de restitución de inmueble arrendado.

**SEGUNDO:** No se concede el recurso de apelación solicitado por la parte recurrente, por tratarse de un proceso verbal sumario cuyo trámite es de única instancia.

**TERCERO:** En firme este auto se reanudarán los términos de contestación de la demanda.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ANGELA MARIA DELGADO DIAZ  
JUEZ**

Firmado Por:

Angela Maria Delgado Diaz

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Villamaria - Caldas

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: **e91ec8735b452e42c96daa96fbb32cbc0a7dc206dd5f1778aaca9d2d85230db3**

Documento generado en 24/08/2022 04:09:06 PM

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