

CONSTANCIA SECRETARIAL: 15 de noviembre del 2022 paso a Despacho de la señora Juez haciéndole saber que la parte demandada presentó recurso de reposición frente al auto del 20 de septiembre del 2022 a través del cual se requirió a la parte demandada; mismo se dio dentro de los términos legales. Sírvase proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA  
SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Villamaría, Caldas, Dieciséis (16) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 2022-197  
Interlocutorio Nro. 1847

El apoderado de la parte demanda interpone recurso de reposición en contra de la providencia de fecha 20 de septiembre del 2022 a través de la cual se le requirió para que allegara constancia de pago dentro del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por la señora LEIDY JOHANNA VARGAS CASTAÑO, mediante apoderado, y en frente del señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ.

Sustenta su inconformidad aduciendo que el requerimiento que hace el despacho, para que se allegue al proceso constancia del valor cancelado por los cánones de arrendamiento, en nada atiende a lo dispuesto por la honorable Corte Constitucional, sobre todo, cuando se establece que no se puede exigir al demandado para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la carga que impone el despacho, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma.

señala que debe tenerse de presente que para valorar el nivel de certeza de la causal invocada "mora en el pago", es necesario para este proceso conocer de la contestación de la demanda y así no disponer requerimientos desmesurados que atenten contra los derechos que le asisten al arrendatario.

Que el despacho, con el simple escrito de demanda que allega el demandante, no tiene como tener conocimiento más allá de toda duda (certeza), de la mora en el pago que la señora LEIDY JOHANNA VARGAS CASTAÑO, es decir, que dentro de las manifestaciones de la demandante, se aduce que el canon de arrendamiento aumentó en un porcentaje durante el transcurso del tiempo, sin embargo, no allega prueba que sustente fidedignamente este aumento.

A saber, el aumento del canon de arrendamiento nunca se pactó dentro del contrato de arrendamiento que entregó como prueba la demandante y mucho menos entregó prueba que demostrase aviso

alguno donde le informara al demandado que este iba a ser aumentado, como tampoco existe un consentimiento del arrendador para aprobar aumento alguno.

Dice que el despacho no tiene como justificar la carga que está imponiendo al demandado, pues es claro que no hay certeza sobre esta condición fáctica del aumento del canon de arrendamiento. Y para no caer en un defecto sustancial, es menester que el despacho comprenda que, sin la existencia del aumento del canon de arrendamiento, no hay lugar a la supuesta mora en el pago, pues como se indica dentro del contrato de arrendamiento que allegó el demandante, el señor CARLOS ALBERTO CASTAÑO RODRIGUEZ, desde el inicio de la relación contractual ha tenido pago el valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS(\$50.000.000)..-Entonces si se observa detenidamente y en debida forma los elementos fácticos de la demanda que cuentan con tan siquiera una prueba sumaria, se tiene que desde el 01 de febrero de 2010 hasta hoy 26 de septiembre de 2022, han transcurrido 151 meses.

Que de conformidad con la sentencia T-482/2020, se puede observar de primera mano, que el imponer una carga desmesurada al demandado, sin tener la certeza de la existencia de mora en el pago, traería como consecuencia la vulneración de "derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia al incurrir en los defectos sustantivo, fáctico y procedimental, y en violación directa de la Constitución"

El despacho debe considerar que, el demandado desde el recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda y también con la contestación de la misma, ha controvertido siempre la existencia de la mora en el pago.

Al descorrer el respectivo traslado, la parte demandante solicita no acceder a revocar el auto y se mantenga incólume la decisión adoptada de requerir a la parte demandada para que pague los cánones adeudados para dar trámite a la contestación de la demanda, lo anterior tal y como lo establece la normativa pertinente.

Que dado que, como en su momento lo indicó el despacho la exigencia de consignación a órdenes del despacho de los cánones adeudados en nada desconoce los derechos de la parte demandada, en cuanto estos dineros se mantendrán a órdenes del despacho hasta que se resuelva el fondo del asunto; contrario a lo indicado por el patrocinador judicial del demandado, no constituye un requerimiento desmesurado el que se deba cancelar el valor correspondiente a los cánones o más bien, poner dicho dinero a disposición del juzgado. Los argumentos expuestos a lo largo del escrito de recurso que si se van a debatir deben serlo dentro de la oportunidad debida, oportunidad que no se le niega a la parte pasiva, siempre y cuando cumpla con el deber legal que la misma norma establece.

La corte constitucional ha moderado la anterior carga cuando existen serias dudas de la existencia del contrato de arrendamiento y en la presente NO existen dudas de la existencia del contrato; por lo cual no puede pretender el demandado sustraerse sin más, de este deber

legal de consignar a órdenes del juzgado los cánones adeudados y no puede por evitar ese deber indicar que se le están afectando sus garantías constitucionales.

### 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 (3) días siguientes a la notificación por estado del auto, cumpliendo de esta manera con las exigencias consagradas en dicha norma.

El artículo 384 del CGP establece: "**..Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a ordenes 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 periodos o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley y por los mismos periodos, a favor de aquel./// cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a ordenes 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 de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo...**" (resaltado propio).

En el caso de marras la parte demandada no ha efectuado los pagos ordenados en el auto que admitió la demanda, es decir, que de manera directa ha incumplido la orden impartida por esta judicial, aduciendo argumentos que podrían debatirse al interior del proceso, una vez se hubiese dado cumplimiento a lo dispuesto por el despacho, cuyo pilar es la norma en cita.

Cita el profesional del derecho que representa los intereses del demandado, la sentencia T 482 del 2020-, donde claramente la Corte deja anotado que:

*"...La regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso-, **en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico,** se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los*

*supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP. Resaltado de propio.*

(...)

*Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, sino a que **se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo**<sup>1</sup> y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.*

Con la demanda se presentó el contrato de arrendamiento como documento idóneo para solicitar la restitución del inmueble arrendado, el que cuenta con la característica de prueba sumaria, y que puede ser motivo de refutaciones en la etapa procesal oportuna.

En consecuencia, es imposible llegar a tener duda alguna respecto de la existencia real del tan mentado contrato, como para concluir que debe inaplicarse el numeral 4 del artículo 384 del Código General Del Proceso por motivos de equidad y justicia, y para proteger el debido proceso de la acá demandada, por razón del derecho a la defensa.

Tampoco cabe la inaplicación por excepción de inconstitucionalidad de la citada norma, habida cuenta que la misma ha sido estudiada y declarada exequible por la Corte Constitucional. Esta posición la sostiene esa corporación en la Sentencia T-326 de 2006, MP dr. Alfredo Beltrán Sierra cual dijo al respecto:

“...La Corte Constitucional ha encontrado que no resulta contrario a la Constitución Política, el que la ley procesal imponga algunas cargas probatorias a los demandados en proceso de restitución de inmueble arrendado, cargas sin cuyo cumplimiento no pueden ser oídos en el juicio. Se ha considerado además que como regla general, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado en los que el demandante alegue una mora en el pago de cánones, debe exigirse la carga procesal al arrendatario demandado, consistente en acreditar su satisfacción. En efecto, en la sentencia T-162 de 2005 del M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra, se

---

pronunciaron al respecto las siguientes consideraciones:

pregunta entonces la Sala si esta circunstancia hace en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado en los que el demandante alegue una de estas dos causales debe exigirse irrestrictamente esta carga procesal al demandado. Al respecto encuentra que la respuesta es positiva, y que la solución legal consagrada en las normas procesales civiles, que busca dar proyección normativa al principio de eficiencia que debe presidir la administración de justicia, no sólo persigue la protección de los arrendadores, sino que tiene un soporte lógico en claros principios de derecho probatorio acuñados de vieja data

"...

"No obstante todo lo anterior, la Sala estima que, en el caso particular que ahora se somete a su decisión, no procede aplicar la norma que exige al arrendatario demandado cancelar la totalidad de los cánones que se imputan en mora, como requisito para ser oído en el juicio. Empero, esta inaplicación no obedece a la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, como lo propuso el juez de primera instancia, pues, por las razones que arriba se dejaron reseñadas, la Corte ha demostrado que no existe una contradicción objetiva entre dicha regla legal y la Constitución<sup>2</sup>..."

Se aparta el Despacho de lo aseverado por la parte demandada cuando dice que de no darle trámite a la contestación es vulnerar derechos a su representado, pues de hacerse se estaría en contravía no sólo de los derechos del demandante sino de la norma misma, que de manera diáfana dispone el pago de los cánones de arrendamiento.

El artículo 13 del código General del Proceso dispone que: "*Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares...*"

Acceder a lo pretendido por la parte demandada, es decir, escucharlo pese a que no consignó los cánones de arrendamiento, sería modificar el artículo 384 del CGP, sin que ello sea viable.

---

Ahora bien, si la parte demandada quería ser escuchada en el proceso debió consignar los cánones de arrendamiento, dineros que permanecerían en custodia del Juzgado hasta tanto se tomará la decisión de fondo, y en el caso que a la parte demandada le saliera avante sus pretensiones se dispondría la devolución de los dineros consignados y no de contera negarse a efectuar el pago de dichos cánones.

En conclusión, no existiendo duda seria sobre la existencia real del contrato de arrendamiento, siendo que la norma bajo estudio es exequible por cuanto así lo ha declarado la Corte Constitucional y teniendo en cuenta que el demandado en este proceso de restitución de bien inmueble arrendado no cumplió con el deber que le impone la Ley de consignar los cánones de arrendamiento que adeuda, probar que ya hizo tales consignaciones, o aportar los recibos de pago de dichos cánones expedidos por el arrendador durante los últimos tres periodos, la decisión respecto de la contestación de la demanda, no puede ser otra que la de no oírlo dentro del proceso-

Por todo lo discurrido no se repondrá el auto acatado y no se escuchará al demandado dentro del presente proceso. En firme este auto se procederá a tomar la decisión de fondo a que haya lugar.

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

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 20 de septiembre del 2022, a través del cual se dispuso requerir a la parte demandada para que allegara al proceso la constancia del valor cancelado por los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO:** SE DISPONE NO OIR al demandado en este proceso, por no haber dado cumplimiento con el numeral 4 del artículo 384 del CGP, esto es, allegar constancia sobre el pago de los cánones de arrendamiento.

**TERCERO:** Disponer que una vez en firme esta providencia, se pase a despacho nuevamente el expediente para entrar a proferir la sentencia correspondiente.

**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: **f9bfee780dd2c628493f52e06fc18a5a8ef5db99b8bef617e8261c7ac86772d3**

Documento generado en 16/11/2022 04:06:25 PM

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