

**CONSTANCIA SECRETARIAL: Villamaría caldas, veinticinco (25) de octubre de dos mil veintiuno (2021).** Pasa a Despacho de la señora Juez haciéndole saber que dentro del trámite se profirió sentencia, en la cual se dejó anotado que la parte demandada había guardado silencio frente al auto admisorio, sin embargo, el apoderado de la parte demandante allega escrito a través del cual descorre el traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada, lo que quiere decir que si existió contestación a la demanda. Una vez hecha la búsqueda respectiva se constató que efectivamente la parte demandada se pronunció en tiempo hábil para ello y propuso excepciones. Sírvasse proveer.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA  
SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Villamaría, Caldas, Veintiséis (26) de octubre de dos mil veintiuno  
(2021)

Radicación 2021-219  
Auto 1108

La demandada ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO en este proceso ABREVIADO de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de Mínima Cuantía que le ha promovido el señor CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO de quienes afirman son hermanos y que la señora ELSA PATRICIA en calidad de copropietaria del bien objeto de la restitución ha contestado la demanda dentro del término legal, ha manifestando su oposición a las pretensiones restitutorias y formulando las excepciones de fondo que denominó:

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA, FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, COBRO DE LO NO DEBIDO, FALSEDADE EN DOCUMENTOS QUE SOPORTAN LOS MEDIOS DE PRUEBA, BUENA FE DE MI DEFENDIDA, TEMERIDAD O MALA FE DEL DEMANDANTE, TERMINACIÓN DE FACULTADES DEL PODER PARA ADMINISTRAR LOS BIENES DE PERSONA FALLECIDA, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION, INEXISTENCIA DE PODER PARA ADMINISTRAR LOS BIENES DE LAS CUOTAS PROINDIVISO DE LOS HEREDEROS, INEXISTENCIA DE RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE LAS

PARTES, solicitó la parte demandada a través de su apoderada judicial sea escuchada dentro del presente proceso, ya que no se puede obligar a consignar sumas de dinero que no adeuda.

### **CONSIDERACIONES:**

El artículo 285 del CGP establece: *"la sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció..."* y en el presente caso la sentencia no será revocada ni reformada, sino que se deberá dejar sin efectos la providencia de fecha 30 de septiembre del 2021 en la cual se dispuso: *"SE DECLARA la existencia de contrato de arrendamiento llevado a cabo entre el señor CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO y ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO, conforme la prueba obrante en el expediente, misma que no fue controvertida por la parte demandada. SEGUNDO: Se declara terminado el contrato de arrendamiento que estuvo vigente entre CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO y ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO, como arrendataria, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia. TERCERO: se ordena a la arrendataria ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO restituir dentro del término de ejecutoria de esta sentencia y a favor del arrendador CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, descrito por su ubicación y dirección en el libelo demandatorio.* toda vez que la misma está construida sobre el entendido que la parte demandada guardó silencio frente a la demanda, estando esto lejos de la realidad procesal, es decir no puede desconocerse que, si existió pronunciamiento por la parte demandada, proponiendo excepciones de fondo. Mal haría esta falladora en desconocer la existencia de la contestación a la demanda.

Es por ello que se procederá a dejar sin efectos la sentencia proferida al 30 de septiembre del 2021.

Ahora bien, para apuntalar las diferentes posturas defensivas asumidas por la parte accionada en la respuesta a la demanda, ha desconocido ésta, con argumentos, la real existencia del presunto contrato de arrendamiento verbal pregonado por el demandante como presuntamente realizado entre las partes, y para cuya demostración se ha acudido a la prueba sumaria de declaración extraprocesal rendida ante Notaría por los señores MAURICIO CASTAÑO GALLEGO, JOSÈ JESÙS ORTIZ GIRALDO y MARIA LILIANA CASTAÑO GALLEGO y además se solicita se oficie a la Fiscalía Fiscalía General de la Nación, para que con destino a este proceso

certifique si contra el señor CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO, MARIA LILIANA CASTAÑO GALLEGO, MAURICIO CASTAÑO GALLEGO, JOSE JESUS ORTIZ GIRALDO, todos mayores se ha iniciado alguna investigación de oficio o por querrela.

Afirma la defensa de la demandada que no existe contrato de arrendamiento toda vez que ella habita la casa en calidad de copropietaria del bien que se pretende en restitución.

Respecto del tópico previsto en el numeral 2º. Del parágrafo 2º del artículo 424 del C. de P. Civil, y la posibilidad de no exigir su cumplimiento previo como condición para escuchar al presunto arrendatario demandado en acción restitutoria, se ha pronunciado la honorable Corte Constitucional en el siguiente sentido:

“Se ha decidido que cuando hay serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento no procede exigirle al demandado dentro del proceso de restitución de inmueble que demuestre el pago de los cánones reclamados para ser oído dentro del proceso...”<sup>1</sup>

Adicionalmente a lo dicho, con fundamento en criterios autorizados del tratadista LUIS RECASÉNS SICHES, hace notar que la norma sobre la cual se hace descansar el derecho a la restitución del bien raíz no resulta aplicable al caso, por cuanto se trata de un caso particularmente excepcional o sui generis, que no encaja en la disposición de carácter general emanada del legislador, pues de aplicarla a pie juntillas traería consecuencias notoriamente injustas.

No puede desconocerse que el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso aún con las modificaciones introducidas por el Decreto Extraordinario 2282 de 1989 artículo 1º, modificación 227 y artículo 44 de la Ley 794 de 2003, establece una carga procesal para el arrendatario demandado, que no es otra, que para ser oído en juicio debe cancelar los cánones de arrendamiento que se afirma en la demanda son de su cargo, pero tampoco en manera alguna la disposición en comento es de aplicación automática que conlleve una sanción como la anotada, por cuanto la propia doctrina ha señalado que cuando no es

---

<sup>1</sup>Sent. T-150, Marzo 2 de 2007 M.P. Dr. Manuel Cepeda Espinosa.

suficientemente clara e irrefutable la probanza de la existencia del contrato de arrendamiento, el demandado, en respeto a su derecho de defensa debe ser escuchado, tanto más cuando la carga pecuniaria correspondiente al monto adeudado no es proporcionada, y así lo ha sostenido la doctrina de la Corte Constitucional. En efecto, si se toma en cuenta que según la parte accionante, la arrendadora estaría incumpliendo el pago de la renta a partir del mes de noviembre del 2017 en forma sistemática hasta mayo del 2021, ascendiendo lo adeudado a la suma de **Veinticinco millones ochocientos noventa y seis mil doscientos pesos (\$ 25.896.000)**.

La Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia T-162 de 24 de febrero del 2005, con ponencia del Honorable Magistrado MARCO GERARDO MONROY CABRA, dentro de un criterio de equidad y de justicia, respecto a este tópico en particular expresó:

“Aunque el juez puede negarse a oír al arrendatario demandado en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, si no ha pagado los cánones adeudados, **no puede limitarle automáticamente el derecho de defensa, cuando existen dudas serias acerca de la existencia del contrato de arriendo...**” (Resaltado fuera del texto).

Naturalmente que el juez debe ser lo suficiente previsivo y cauteloso para no caer en el error de admitir una simplista oposición y desconocimiento de la existencia del contrato de tenencia por arrendamiento, como que bastaría negar que se celebró la convención, para así, alegremente sustraerse de la carga legal procesal de acreditar el pago o las consignaciones de los cánones debidos. Pero este no es el caso, pues además de los hechos expuestos en la contestación del libelo accionatorio, se acompañó con este documento que pone de manifiesto, por lo menos en principio, la existencia actual de una disputa entre demandada y el demandante, en relación con la propiedad y/o posesión del inmueble que por éste vía se pretende restituir.

Es por lo que, en condiciones y circunstancias excepcionales y especialísimas, como en el caso que nos ocupa, es dable exceptuarse el mandato de la regla general contenida en el numeral 4 del artículo 384 del GCP, para ser oída la demandada, sin el pago previo de los cánones que se dicen adeudados. Se dice lo que antecede, por cuanto en rigor de verdad.

Como corolario de todo lo expresado, se admitirá la contestación a la presente demanda ABREVIADA de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, y se les dará a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada el trámite previsto en el artículo 391 de la obra procesal civil, en concordancia con el artículo 110 de la misma obra

En lo atinente a las medidas cautelares y a la solicitud de lanzamiento incoadas por la parte actora, deberá indicarse que las mismas se negarán hasta tanto no exista sentencia en firme, toda vez que precisamente el debate puntual dentro del cartulario es la existencia o no del contrato de arrendamiento.

Por lo expuesto el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.- DEJAR** sin efectos la sentencia proferida dentro del presente proceso con fecha 30 de septiembre del 2021, por lo dicho en precedencia.

**SEGUNDO:** OIR a la demandada señora **ELSA PATRICIA CASTAÑO GALLEGO** dentro del presente proceso ABREVIADO de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de Mínima Cuantía que le instaurara el señor **CARLOS ARIEL CASTAÑO GALLEGO**, de conformidad con las consideraciones que anteceden.

**TERCERO.-** En consecuencia, ejecutoriada esta decisión, imprímasele a las EXCEPCIONES DE FONDO presentadas por la demandada el trámite correspondiente dentro de acuerdo a la ley.

**CUARTO:** se niegan la solicitud de medidas cautelares y de lanzamiento incoadas por la parte demandante, conforme lo dicho en el cuerpo de esta providencia.

**QUINTO:-** SE RECONOCE personería amplia y suficiente a la doctora JAKELINE CHICA GÓMEZ, abogada en ejercicio para actuar en representación de la parte demandada, en los términos del poder que le fue conferido.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CLAUDIA MARCELA SÁNCHEZ MONTES  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**Claudia Marcela Sanchez Montes**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 002 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:

**6caf27769543feba054d1dabb9f74d1f58e8cf7da4b7dee0eeb121e906ad8dd4**

Documento generado en 26/10/2021 03:30:05 p. m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**