



República de Colombia  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Alvarado – Tolima

Alvarado Tolima, treinta (30) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado 730264089001-2023-00109-00.

Establece el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando la demanda de restitución se fundamenta en la falta de pago de la renta, servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos, el arrendatario no será oído en el proceso, hasta tanto demuestre que ha cumplido con la prestación desatendida. En similar sentido, cualquiera fuera la causal invocada, dejará de ser escuchado, sino consigna a órdenes del juzgado el valor de los cánones que se causen durante el proceso.

Evidentemente, la disposición citada condiciona el ejercicio de los derechos de contradicción y defensa de quien es demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado; sin embargo, las anteriores reglas no son nuevas en nuestro sistema jurídico y han sido estudiadas por la Corte Constitucional<sup>1</sup> en vigencia de otras legislaciones, considerando, en todos los casos, que se ajustan al texto constitucional, siendo necesarias para garantizar la eficacia y celeridad de tales procedimientos.

No obstante, en esta clase de asuntos, la Corte Constitucional construyó la subregla jurisprudencial<sup>2</sup> según la cual la limitación o condicionamiento a ser oído en el proceso, no tiene aplicación cuando se presentan serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior se explica, por cuanto la existencia del contrato de arrendamiento es el punto de partida del proceso, negocio jurídico que define y regula los vínculos que ligan a arrendador y arrendatario. En ese orden de ideas, si se pone en duda la existencia misma de la convención, difícilmente pueden verificarse sus obligaciones, ni mucho menos su incumplimiento. Ha entendido la Corte Constitucional, que el Juez solamente puede aplicar las limitantes al derecho de defensa, cuando previamente se ha verificado la existencia real del contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en el caso concreto, la demandada Deisy Reyes de Duque, a través de apoderado, negó la existencia del contrato de arrendamiento y desconoció al señor Luis Saturnino Reyes Cifuentes como su arrendador. Indicó el escrito de contestación, entre otras cuestiones, que la señora Deisy Reyes de Duque es copropietaria del inmueble y residente desde hace más de 19 años, *"sin que en ningún momento haya cancelado*

<sup>1</sup> Por ejemplo, sentencias C-070 del 25 de febrero de 1993 (M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz), C-056 del 15 de febrero de 1996 (M. P. Jorge Arango Mejía) y C-122 del 17 de febrero de 2004 (M. P. Alfredo Beltrán Sierra), entre otras.

<sup>2</sup> Entre muchas providencias, pueden citarse las sentencias T-838 del 1° de septiembre de 2004, M. P. Álvaro Tafur Galvis; T-162 del 24 de febrero de 2005, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra; T-494 del 13 de mayo de 2005 y T-601 del 27 de julio de 2006, en ambas, M. P. Rodrigo Escobar Gil; T-613 del 3 de agosto de 2006, M. P. Nilson Pinilla Pinilla; T-150 del 2 de marzo de 2007, M. P. Manuel José Cepeda 2007; T-1082 del 13 de diciembre de 2007, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto; T-067 del 4 de febrero de 2010, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub; T-427 del 2 de julio de 2014, M.P. Andrés Mutis Vanegas; T-482 del 18 de noviembre de 2020, M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo.

valor alguno por concepto de canon de arrendamiento para con alguno de los comuneros.". En la réplica se indicó, de manera insistente, que la señora Reyes de Duque fue engañada por su hermano, el señor Luis Saturnino Reyes Cifuentes, para firmar un documento sin saber que se trataba de un contrato de arrendamiento. En la excepción denominada "DESCONOCIMIENTO DE LA CALIDAD DEL DEMANDANTE COMO ARRENDADOR" la parte aseguró: "La demandada hasta la fecha, desconoce la calidad de arrendador que dice tener el demandante en la presente litis, pues éste nunca le manifestó que el documento que estaba firmando era un contrato de arrendamiento, así mismo, nunca le hizo un solo cobro a mi mandante sobre los supuesto cánones de arrendamiento adeudados, lo que desde ya resulta extraño, es que tampoco hubo una manifestación por parte del demandante comunicándole la terminación del supuesto contrato a mi poderdante o algún tipo de requerimiento tendiente al cobro de las cañones (sic) según adeudados, situaciones que ponen en duda la existencia de ese contrato de arrendamiento y el desconocimiento de arrendado del aquí demandante.

Es por ello, que la parte pasiva nunca cancelo (sic) un solo mes de pago de arrendamiento, pues en la realidad y en su mente, nunca celebro (sic) ese contrato de arrendamiento, al menos si le hubiera cancelado siquiera un solo canon podría verse que efectivamente si hay una relación contractual entre arrendatario y arrendador, situación que aquí no ocurrió. ..." (sic).

Ante las afirmaciones que ha hecho la demandada en su escrito de respuesta, corresponde dilucidar en primer lugar la existencia de la convención que une a los contratantes, para de esta manera atender las súplicas que la demandante elevó en la demanda. Entonces, siguiendo los lineamientos trazados por la jurisprudencia constitucional, se inaplicará, en este caso concreto, la prohibición para escuchar a la demandada consagrada en el artículo 384 del Código General del Proceso y se dará a la actuación el trámite dispuesto en los artículos 368 y siguientes de la misma obra.

Así las cosas, este Despacho Judicial,

### **Resuelve:**

**Primero:** Convóquese a las partes, quienes deberán concurrir personalmente con sus apoderados, si lo tienen, para el día veinte (20) de febrero de 2024, a las 09:00 horas a audiencia inicial, de instrucción y juzgamiento, con la finalidad de evacuar los interrogatorios, conciliación, práctica de pruebas y demás asuntos relacionados con la misma, con la advertencia a las partes que su inasistencia hará presumir ciertos los hechos en que se funden la demanda, o las excepciones de mérito propuestas, según fuere el caso, en los términos del inciso 1º del numeral 4º, artículo 372 del Código General del Proceso.

**Segundo:** De acuerdo al parágrafo del artículo 372 de la misma obra procedimental, se decretan las siguientes pruebas:

## 2.1. Parte Demandante:

2.1.1. Documentales: Se tienen como pruebas las aportadas con la demanda y el traslado de las excepciones, en el valor probatorio que conlleven.

## 2.2. Parte Demandada:

2.2.1. Documentales: Se tiene como pruebas las aportadas con la contestación de la demanda, en el valor probatorio que conlleven.

2.2.2. Testimoniales: En audiencia y bajo juramento se decreta oír en declaración a Luis Elver Lozano, Luz Maryory Olaya, María Leonor Reyes y Eulises Reyes Cifuentes.

2.2.3. Interrogatorio de Parte: Cítese a Luis Saturnino Reyes Cifuentes, para que comparezca a este Despacho a absolver personalmente el interrogatorio que le hará en el acto de la audiencia el apoderado de la parte demandada, con la advertencia que si no comparece el día y hora señalados, se presumirán como ciertos los hechos, sobre los cuales tenga la obligación de contestar.

## 2.3. De Oficio:

2.3.1. Interrogatorio de Oficio: Cítese a Luis Saturnino Reyes Cifuentes y a Deisy Reyes de Duque, para que comparezcan a este Despacho a absolver personalmente el interrogatorio que le hará este Juez en el acto de la audiencia inicial, conforme al numeral 7° del artículo 372 del Código General del Proceso, con las advertencias de ley. Cúmplase por Secretaría.

2.3.2. Testimoniales: En audiencia y bajo juramento se decreta oír en declaración a Martha Julieta Gómez Reyes, Gina Almendra Magally Quiceno Reyes, Eulalia Reyes Cifuentes y María Marby Reyes Cifuentes<sup>3</sup>. Requierase a las partes para que aporten los datos de ubicación de las anteriores personas. Cúmplase por Secretaría.

**Tercero:** Reconózcase al abogado Henry Pava Ibáñez como apoderado judicial de Deisy Reyes de Duque, en los términos y para los efectos del poder que se le ha conferido.

Notifíquese.

El Juez,

ÁLVARO DAVID MORENO QUESADA

---

<sup>3</sup> Estas personas aparecen como copropietarias del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 350-199973 de la ORIP de Ibagué, el cual corresponde al bien en el cual se encuentra la vivienda objeto del contrato de arrendamiento. Además, corresponden a quienes obraron como arrendadores en el contrato de arrendamiento del 30 de enero de 2009.

**Firmado Por:**  
**Alvaro David Moreno Quesada**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Alvarado - Tolima**

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: **0d5f5bdbccb5cff714b87250d1c3307c4e22501446cf420ac7d7bbe8e75acdd1**

Documento generado en 30/01/2024 07:59:06 AM

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