

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL  
CAICEDONIA VALLE

(2016-00515-00)  
AUTO Nro. 755

Caicedonia, Valle del Cauca  
Julio diez (10) de dos mil veinte (2020)

Se pronuncia el Despacho sobre el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante, dentro del proceso de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE**, instaurado por la Sra. **MARÍA DOLLY LÓPEZ VALENCIA**, en contra de **JOSÉ JESÚS PAREJA PAREJA**, en contra del auto 239 de Febrero 12 de 2020 Nrales. 2° y 3°, por medio del cual se tuvo por contestada la demanda y se dio traslado a la parte demandante, de las excepciones de fondo propuestas por la parte demandada.

1. Sostiene la recurrente lo siguiente:

*“...Teniendo en cuenta que nos encontramos frente a un proceso de RESTITUCIÓN DE TENENCIA, en el presente asunto, TENENCIA POR APARCERÍA, contrato que si bien tiene una regulación especial en la Ley 6 de 1975, reglamentada por el Dcto. 2815 del mismo año, ésta norma solamente regula la parte sustantiva del contrato de aparecería, mas no procedimental, por lo cual el art. 23 del mencionado decreto (artículo compilado en el capítulo 2.14.5.9 del Dcto Único Reglamentario 1071 de 2015) indica que “ Cuando las partes no logren conciliar sus diferencias, podrán acudir ante el Juez Civil Municipal del lugar de ubicación del inmueble, el que definirá la controversia conforme a los trámites del proceso verbal que regula el título XXIII del Código del Procedimiento Civil” hoy Código General del Proceso; procedimiento regulado en el libro tercero título I, capítulo I, en cuanto a disposiciones generales, capítulo en el que se ubica el art. 385 el cual hace referencia a “ otros procesos de restitución de tenencia” y su inciso 1° reza: “ 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” es decir, sin mayor elucubraciones, que en el asunto objeto de estudio, se debe aplicar el art. 385 del actual estatuto procedimental, el cual por disposición expresa remite al art. 384 del mismo ordenamiento.*

(...)

*La demanda que dio origen a este proceso, entre otros, tiene como fundamento el no pago de la suma de dinero que periódicamente el aparcerero (demandado) se obligó a distribuir con la demandante, como participación por los frutos producidos por el bien objeto de aparecería. La Mora en el pago de dichas participaciones periódicas o incumplimiento del demandado en el pago de ellas, impone a éste la obligación a que se refiere el Nral. 4° del art. 384 del C.G.P., al indicar en su inciso 2° “...si la demanda se fundamenta en la falta de pago de....-sic- u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato....-sic- bajo sanción de no ser oído en el proceso, sin excepción, hasta tanto demuestre que ha efectuado las consignaciones por el valor total de los conceptos adeudados. Del cumplimiento de esa obligación, no está autorizado el señor Juez, para exonerar al demandado, bajo ningún concepto; sin que pueda ampararse el demandado en una excepción a ser oído en el proceso,*

*por cuanto no existe duda sobre la existencia del contrato de aparecería, en donde existe la obligación expresa, a cargo del aparcerero (demandado) de distribución de utilidades entre las partes contratante, obligación que ha incumplido desde el día 9 de febrero de 2014, ...sin que a la fecha, haya consignado a órdenes del juzgado, suma alguna que demuestre su intención de siquiera cumplir con lo dispuesto en la norma en cita, para ser oído en el proceso...*"

**1.1.** De conformidad con lo preceptuado por el numeral 4° inciso 2° del artículo 384 del Código General de Proceso, si la demanda de restitución de inmueble arrendado 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**, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes a las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.

Empero y a pesar de que como se vio son diversas las normas legales que condicionan el derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de inmuebles dados en arrendamiento, a la demostración del pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo con la demanda se adeudan y de los que se causen durante el trámite del proceso, y a la cancelación de los costos de servicios, cosas o usos conexos y adicionales que hayan asumido en virtud del contrato, hay casos, como el que aquí nos ocupa, en los que no es dable dar aplicación estricta a estos mandatos legales por cuanto se estaría dando más importancia y prevalencia a lo formal que a lo sustancial, sacrificando de contera derechos tan preclaros de raigambre constitucional, como lo sería el derecho de defensa y contradicción.

Al respecto la Corte Constitucional se ha referido en varias oportunidades en las que ha expresado:

*"[Cuando] el párrafo 2°, numeral 2°, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.*

*"En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción".*

## **2. El Caso Objeto de Estudio.**

Notificado el demandado de la demanda de restitución del inmueble dado en aparcería por la Sra. María Dolly López Valencia, procedió aquel, a dar respuesta al libelo oponiéndose a las pretensiones en ella contenidas y proponiendo las

excepciones de mérito que denominara “CARENCIA DE DERECHO EN LA PARTE ACCIONANTE PARA DAR POR TERMINADO O SOLICITAR LA TERMINACIÓN JUDICIAL DEL CONTRATO DE APARCERÍA” “NOM-ADEMPITUS CONTRATUS” además de reclamar mejoras.

El fundamento traído a colación por el demandado, da cuenta del también presunto incumplimiento por parte de la demandante, de unas obligaciones que ésta adquirió con aquel y que se encuentran consignadas en el aludido contrato de aparcería, lo cual indudablemente deberá establecerse plenamente en el proceso, circunstancia ésta que igualmente aplica para la demandante, en cuanto a tener que demostrar en el proceso, tanto el cumplimiento de sus obligaciones –*las establecidas en el contrato de aparcería* – como las incumplidas por el aparcerero.

Frente a un caso tan especial como éste, mal podría este Despacho negarse a escuchar al demandado excepcionante y aplicar en forma exegética las disposiciones contenidas en el numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, cuando de su espíritu se desprende una situación diversa a la aquí planteada, pues aunque la demandante aduce que no debe ser escuchado el demandado, hasta tanto no consigne lo aducido por ella en su demanda, la verdad, el art. 384 ya referido, hace alusión al no pago de la renta, y ésta se predica de contratos de arrendamiento y no de aparcería.

No oír al demandado Sr. José Jesús Pareja Pareja, dentro del prealudido proceso (Restitución de inmueble dado en aparcería) quebrantaría el derecho de defensa de éste, dado que al responder, oportunamente la demanda, le enrostra a la demandante el incumplimiento de unas específicas obligaciones pactadas en el contrato de aparcería con él, de la misma forma que la demandante predica del demandado, como se desprende de la mera lectura del escrito de respuesta al libelo introductorio; no podemos olvidar en lo relacionado con la interpretación de la ley procesal, que el juez debe tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial; además un examen racional del precepto permite concluir sin mayores esfuerzos, que resulta imposible exigirle a la parte demandada, que cumpla con unas específicas obligaciones pactadas con la propietaria del bien inmueble dado en aparcería, cuando precisamente en su contestación él nos está indicando que muy por el contrario, es la demandante quien ha incumplido, las obligaciones contractuales pactadas o convenidas con él.

Más absurdo sería, que tratándose de un contrato de aparcería y no de arrendamiento de un bien inmueble, y con sostén en una prueba sumaria, demostrativa de la existencia de un contrato de aparcería, y ofrecida la respuesta del aparcerero, que cuestiona el incumplimiento de sus obligaciones para pasar desde el cumplimiento de las de su contraparte, dejáramos de escuchar al demandado, para decretar la restitución del inmueble, sin detenernos a pensar, que, como lo dice el profesor Antonio Rocha A., una *“información sumaria ... hay que ratificarla cuando se discute, con la plenitud de las fórmulas legales de un juicio, la existencia, la creación, la modalidad, o la extinción del derecho en que la información sumaria sea pertinente, cualquiera que sea la fuente de la obligación”*. (De la Prueba de Derecho, págs. 352- 353). (Subraya la Sala). (Resaltado del texto).

Vistas así las cosas y en aras del derecho de defensa que le asiste al demandado, es procedente escucharlo dentro del presente proceso; en consecuencia, no se repondrá el auto objeto de inconformidad.

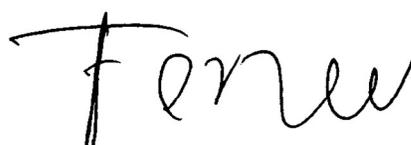
Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL DE CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA,**

**RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto Nro. 239 proferido el doce (12) de febrero de dos mil veinte (2020) dentro del presente proceso.

**SEGUNDO:** En firme este proveído, continúese con el trámite procesal respectivo.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**



**FERNEY ANTONIO GARCÍA VELÁSQUEZ**

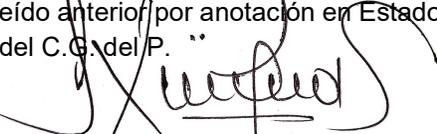
**Juez**

*Nota: Esta página de suscripción escaneada, hace las veces de un formato de firma electrónica y se emplea por necesidad de atender el servicio, con base en acuerdos como el PCSJA20-1/1519 del 19 de marzo de 2020, suscrito por la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura y demás normas pertinentes. Lo anterior, debido a la orden de trabajo en casa para funcionarios y empleados de la Rama Judicial, en medio de la emergencia sanitaria suscitada por la pandemia del Coronavirus – COVID-19. Previo a su anexo, se ha efectuado un procedimiento interno de validación de seguridad en el Juzgado Promiscuo Municipal con función de Control de Garantías de Caicedonia, Valle.*

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL  
CAICEDONIA VALLE**

**ESTADO CIVIL No. 012**

Del Auto anterior ~~755~~ de fecha **Julio 10-2020**  
Hoy, **Julio 13-2020** se notifica a las partes el  
proveído anterior por anotación en Estado. Art.  
295 del C.G. del P. "



**LAURA XIMENA SÁNCHEZ ORTIZ**  
**Secretaria**