



INFORME SECRETARIAL: veintiocho (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023), al Despacho del señor Juez pasó el proceso declarativo de restitución de bien inmueble arrendado con radicado No. 940014089002-2022-00193-00, previo traslado conforme al artículo 110 del C.G.P. mediante Espacio web link de este despacho <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-002-promiscuo-municipal-de-inirida> para resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante en contra del auto del 26 de enero de 2023 publicado en estado electrónico No. 5 de fecha 27 de enero de 2023, mediante el cual se admitió la presente demanda, Sírvase proveer


GLENDIA CASTILLO CASTILLO
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE INÍRIDA - GUAINÍA

Inírida, Guainía, diez (10) de marzo de dos mil veintitrés (2023),

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada contra el auto de fecha 26 de enero de 2023, mediante el cual el Juzgado admitió la demanda al interior del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado en contra de YUBER FABIAN TORRES BUSTOS.

I. ANTECEDENTES

1.1. En auto interlocutorio civil de fecha 26 de enero de 2023, la demanda presentada en este asunto, se admitió presentada por la demandante EDISNAIN RUIZ GUTIERREZ, quien actúa a través de apoderado

1.2. El día 31 de enero de 2023, se notifica personalmente y por acta al demandado señor YUBER FABIAN TORRES BUSTOS. (ver folio 68) y la que fuera contestada mediante escrito presentado en la secretaría del juzgado el día 3 de febrero de 2023, quien interpuso recurso de reposición al auto admisorio de la demanda, en la que solicita se modifique el numeral 3º. del resuelve; es decir, en donde se le hace las prevenciones del Numeral 4o., Incisos 1º., 2º. y 3º. Del Art. 384 del C.G.P., indicándole al demandado que, para ser oído en el proceso, deberá consignar en la cuenta de depósito judicial del Juzgado, el valor de las pretensiones acorde a lo indicado en el libelo de la demanda.

1.3. La parte demandante no recorrió el traslado respectivo.

PETICION

Aduce el demandado al referirse a las razones de inconformidad:

- Que en los meses de abril, mayo y junio de 2020, el demandado le adeuda la suma de Cuatro Millones Setecientos Mil Pesos (\$ 4.700.000, 00) tal como está relacionado en el hecho 20 de la demanda inicial y para dicha fecha se presentó con ocasión de la existencia de la emergencia sanitaria generada por el COVID 19, en donde hubo beneficios de que trata el decreto 579 de 2020 otorgado para todos los arrendatarios, en consecuencia de lo anterior, se llegó a un arreglo entre las partes, cuyo valor del canon de arrendamiento para el mes de abril de 2020 por \$ 500.000 y para los meses de mayo, junio y julio de 2020 por valor mensual de \$ 1.000.000; los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre por valor de \$ 1.500.000 y que no se cobraría el restante de los canon de arrendamiento meses de arrendamiento presuntamente adeudados a la demandante.

- Que a la fecha se encuentra al día con las obligaciones de pago de los cánones de arrendamiento que alega la demandante no han sido sufragados y que en ningún momento se realizó requerimiento de pago alguno frente al presunto incumplimiento



en el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, ya que no aporta prueba de ello en las pruebas arrimadas con la demanda inicial.

II. CONSIDERACIONES

“Art. 318 del Código General del Proceso, establece: “...e **l recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten**, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia e l recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes a l de la notificación del auto.”

SOBRE LA MEDIDA DE RESTITUCIÓN PROVISIONAL. Pidió el demandante se revoque el auto admisorio de fecha 26 de enero de 2023, en cuanto a las prevenciones que se le hizo conforme al numeral 4o., Incisos 1º., 2º. y 3º. del Art. 384 del C.G.P., por cuanto la demandante fundamenta falta de pago de la renta.

Al respecto, reza dicha norma: **ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

La restitución de inmueble arrendado es una acción por medio de la cual, se busca dar fin a la tenencia del inmueble que se ha dado en arriendo, es decir, que éste sea devuelto a su dueño. Dicho proceso con sus requisitos y etapa se encuentra regulado en el artículo 384 del C.G.P.

*“Si la demanda 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, **este 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 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 períodos**, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*

“...Ha reiterado la jurisprudencia «el hecho de que el juez le permita al demandado ejercer su derecho de defensa en la fase preliminar del proceso de restitución, le aporta en el esclarecimiento de los hechos controvertidos y en la formación del convencimiento que requiere para decidir de fondo el conflicto jurídico que le fue sometido. En esa tarea, puede encontrar probada la existencia del contrato de arrendamiento y, en coherencia con ello, hará la condena respectiva para que el arrendatario pague lo que debe. Es decir, permitir que (...) se defienda desde el inicio del trámite procesal no implica que sea eximido del pago de los cánones, pues tal obligación será objeto de prueba en el transcurso del proceso de restitución de tenencia. Impedir que el accionante intervenga en el juicio y presente medios de convicción para controvertir los supuestos de hecho de la pretensión desconoce sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia» (T-482 de 2020).

Ahora bien, la Corte Constitucional y la Corte Suprema de Justicia han coincidido en indicar que, si existe duda respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, o de su vigencia, no es exigible acreditar el pago de los cánones de arrendamiento para ser escuchado en el proceso. No obstante, **debe decir este despacho que no hay duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento y el mismo no ha sido controvertido.**

A su vez, el artículo 230 de la Constitución Política de Colombia, textualmente señala lo siguiente: “Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial”, lo que quiere decir que **cada providencia o pronunciamiento del Juez debe estar motivado por la normatividad preexistente y aplicable al caso concreto.**

Así pues, corresponde al juez valorar, según el haber probatorio y en aplicación del artículo 384 del C.G.P., hacer la advertencia desde el auto admisorio de la demanda



la carga procesal pecuniaria al demandado de consignar los cánones de arrendamiento en los términos que enseña la norma, lo cual se observa el inconformismo en el auto admisorio por parte del demandado.

El despacho no está negando de tajo el derecho a ser oído, lo que hace es una advertencia, un llamado al demandado con el fin de demostrar, que se dan las exigencias contenidas en el inciso 4 art 384 para ser oído

La norma señala: "(...) este 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 llegada con la demanda tiene los cánones y los demás conceptos adeudados o en defecto de lo anterior cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendados correspondientes a los 3 últimos períodos o si fuere el caso los correspondientes a las consignaciones (...)

Así de conformidad a lo anterior, no habrá lugar a reponer el auto, pues como se explicó, el auto admisorio no cierra la puerta al demandado ni le negó de tajo ser escuchado, por lo que considera el despacho que la misma norma permite ser oído en el proceso pudiendo demostrar que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total o en su defecto lo correspondientes a los tres últimos periodos (...) y para tal efecto se le correrá traslado de las excepciones propuesta en su oportunidad a la parte demandada, siguiendo el trámite que corresponda para el efecto.

Por estas razones y al considerarse que no existe situación nueva que amerite renovarse el auto calendarado el 26 del presente mes y año, **NO SE REPONDRÁ** por cuanto en el escrito de sustento, los fundamentos allí expuestos, no encuentra asidero jurídico, razón por la que se mantendrá incólume el auto objeto de recurso; no obstante, se le advierte que el despacho no está negando de tajo a ser oído, si bien es cierto en el auto admisorio de la demanda se le hizo las prevenciones del numeral 4 del Art. 384 del C.G.P.

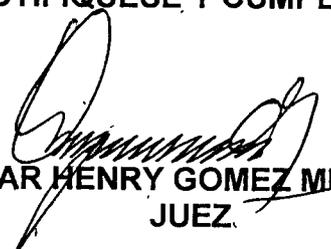
Por lo expuesto el **Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Inírida,**

III. RESUELVE

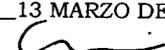
PRIMERO; NO REPONER el auto del 26 de enero de 2023; sin embargo, se escuchará a la parte demandada a fin de resolver el objeto de la litis, lo anterior con forme a lo ya expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Una vez en firme esta decisión, por secretaría éntrese el proceso a fin de continuar con el trámite que corresponda.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


OSCAR HENRY GOMEZ MUÑETON
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO**
No 65 Hoy 13 MARZO DE 2023


GLENDAM CASTILLO CASTILLO
Secretaria

