



República de Colombia  
Poder Judicial

26

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL.**

Villavicencio, 21 OCT 2020

En cumplimiento a la orden constitucional dispuesta por el señor JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO, en la sentencia proferida el 06/10/2020 (fol. 128 a 135) --- dentro del proceso No. 50-001-31-53-002-2020-00153-00 ACCION DE TUTELA instaurada por ROSAURA GUTIERREZ HERNANDEZ, contra el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPALDE VILLAVICENCIO y la GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL META, al que se vinculó LEONARDO FABIO RODRIGUEZ RAMIREZ ---, **se decide sobre la NULIDAD o INEFICACIA de nuestra sentencia proferida el 14/09/2020 (fol. 124 y 125)**, con la que este despacho desoyendo a la demandada, con base en el inciso 2° del artículo 384-4 del CGP --- por no acreditar estar al día en el pago de los cánones adeudados ---, profirió sentencia estimatoria de las pretensiones, dentro del proceso DECLARATIVO - VERBAL SUMARIO - DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, adelantado por LEONARDO FABIO RODRIGUEZ RAMIREZ, contra ROSAURA GUTIERREZ HERNANDEZ.

**I. ANTECEDENTES**

1. Mediante escrito presentado el **01/11/2018 (fol. 28)** el libelista, a través de su apoderado, invocó la acción judicial de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, consagrado en el artículo 384 del CGP, con el propósito de conseguir la TERMINACION del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO suscrito el 02/01/2012, sobre la casa No. 9 de la Manzana "H" del CONJUNTO CERRADO CIUDAD SALITRE, nit No. 900.430.867-8, ubicado en la calle 37 No. 24-115 Este de la ciudad de Villavicencio, **con ocasión de la mora en el pago de los cánones desde el mes de enero de 2017, hasta la presente fecha;** y, la consecuencia restitución del inmueble arrendado.

2. Por cumplir con los requisitos por auto del 04/12/2018 (fol. 30), se admitió la demanda.

**3.** La demandada fue vinculada mediante NOTIFICACION PERSONAL del auto admisorio, efectuada el 29/01/2019 (fol. 33).

**4.** Mediante escritos presentados el 11/02/2019, la demandada planteo su defensa de la siguiente manera:

- Proponiendo la EXCEPCION PREVIA DE INEPTA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES (fol. 36 y 37).
- Contestó la demanda y propuso las EXCEPCIONES DE FONDO, nominadas: (1) COBRO DE LO NO DEBIDO; y, (2) INEXISTENCIA REAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (fol. 38 a 66), fundada en el hecho que dicho documento era SIMULADO.

**5.** Por auto del 25/06/2019 (fol.104), se adoptaron las siguientes tres (3) DECISIONES:

**5.1.** De un lado, se le reconoció personería al Abg. PABLO DE LA CRUZ ALMANZA, como apoderado judicial de la demandada ROSAURA GUTIERREZ HERNANDEZ.

**5.2.** De otro, se RECHAZO POR EXTEMPORANEA la EXCEPCION PREVIA, por no haberse interpuesto dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación del auto admisorio.

**5.3.** Y, finalmente en la DECISION No. 3, tiene por contestada la demanda; pero con base en el inciso 2° del artículo 384-4 del CGP, se DESOYÓ LAS EXCEPCIONES DE FONDO propuestas, por cuanto la demandada no acreditó encontrarse al día el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

**6.** Con escrito del 28/06/2019 (fol. 106 y 107), la demanda interpuso recurso ordinario de REPOSICION alegando que:

**6.1.** El despacho está pasando por alto el desconocimiento del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que se hace por medio del escrito de contestación de la demanda y de excepciones de fondo, en cuanto, se dice que el mismo es SIMULADO y NO ES REAL; y, por ello la demandada, es la real

137

del inmueble objeto de restitución.

**6.2.** Que con ocasión de esos hechos la demandada ROSAURA GUTIERREZ HERNANDEZ, el 08/02/2019 formuló denuncia penal (fol.108 a 110) ---Por los punibles de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO (art. 289 CP); FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO; y, FRAUDE PROCESAL --- en contra del aquí ejecutante, la cual se encuentra radicada en la FISCALIA GENERAL DE LA NACION bajo el número 50001600056720190048, cuyo proceso se encuentra en la etapa de INDAGACION PRELIMINAR.

**6.3.** Que se desconocieron los precedentes constitucionales plasmados en las sentencias T-067/2010; T-427/2014; y, T-107/2014, en los que la Corte Constitucional enseña los escenarios en los cuales se INAPLICA la PROHIBICION DE OIR AL DEMANDADO, en los procesos de Restitución de inmuebles Arrendados, contenido en el inciso 2° del artículo 484-4 del CGP, ordenando que el demandado debe ser oído en sus defensas, sin necesidad de consignar los cánones de arrendamiento que se dicen adeudados.

**7.** Por auto del 30/09/2019 (fol. 111 a 114), se negó la REPOSICION planteada.

**8.** Con escrito del 08/10/2019 (fol. 115), la demandada interpuso de manera directa el recurso ordinario de QUEJA, que fue negado por auto del 13/12/2019 (fol. 123), por cuanto no se interpuso como subsidiario del de REPOSICION, conforme lo manda el artículo 353 del CGP.

**9.** Con escrito del 14/10/2019 (fol. 121), la apoderada de la parte demandante con base en lo dispuesto en el artículo 384-8 del CGP, solicitó la PRACTICA DE UNA INSPECCION JUDICIAL sobre el inmueble objeto de restitución, la cual fue despachada favorablemente, por medio de la DECISION No. 2 de nuestro auto del 13/12/2019 (fol. 123), señalando como fecha para su realización el 20/03/2020, la cual finalmente no se realizó en atención a la SUSPENSION DE TERMINOS, ordenada por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, a partir del 16/03/2020, con ocasión de la pandemia originada por el coronavirus COVI-19.

10. El 08/09/2020, ingresa el proceso al despacho, para adoptar las decisiones de fondo a que se haya lugar.

11. El 14/09/2020, este despacho con base en el artículo 384-3 del CGP, profiere la sentencia estimatoria de las pretensiones, al no haber oposición por parte de la demandada, declarando la TERMINACION DEL CONTRATO por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento; y, disponiendo la restitución del inmueble.

12. Mediante correo electrónico enviado el martes 06/10/2020, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO, notificó a este despacho, la sentencia proferida, el 06/10/2020, con la que definió, en PRIMERA INSTANCIA, el proceso No. 50-001-31-53-002-2020-00153-00 ACCION DE TUTELA instaurada por ROSAURA GUTIERREZ HERNANDEZ, contra el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO y la GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL META, al que se vinculó LEONARDO FABIO RODRIGUEZ RAMIREZ, en la que dispuso, lo siguiente:

**\*Resuelve:**

**Primero.** Amparar los derechos fundamentales al debido proceso y defensa de **Rosaura Gutiérrez Hernández**.

**Segundo.** En consecuencia, ordenar a la **Juez Séptima Civil Municipal de Villavicencio**, que en el término de 10 días siguientes a la notificación de ésta sentencia, proceda a dejar sin valor y efecto todo lo actuado en el proceso de restitución de inmueble adelantado por Leonardo Fabio Rodríguez, radicado 2018 00969, a partir del auto de 25 de junio de 2019, que dispuso no oír a la demandada y, en su lugar, continúe con el trámite del proceso, teniendo en cuenta los medios defensivos aducidos por el extremo pasivo y conforme las consideraciones aquí expuestas.

**Tercero.** Notifíquese lo resuelto a partes e interesados a través del medio más expedito y oportunamente remítase el expediente a la Corte Constitucional para eventual revisión."

## **II. CONSIDERACIONES**

1. De la revisión del expediente, pronto se evidencia la necesidad de revocar el veredicto fustigado el 14/09/2020 (fol. 124 y 125) en cumplimiento de la orden constitucional, antes transcrita, habida cuenta la "vía de hecho judicial", advertida por el Juez Constitucional al negarse este despacho a oír a la demandada hasta tanto no demostrara la cancelación de los cánones de arrendamiento adeudados desde el mes de

138

enero de 2017 hasta la presente fecha, con lo cual se soslayó el «precedente» existente sobre ese tópico, al inadvertirse que la demandada, está desconociendo la EXISTENCIA REAL del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que instrumenta la acción, toda vez que se dice que el mismo es totalmente SIMULADO o de CONFIANZA, para que el demandante LEONARDO FABIO RODRIGUEZ RAMIREZ, demostrara ingresos, para poder obtener un crédito en uno de los bancos del grupo AVAL; al paso que la real POSEEDORA del inmueble es la demandada.

2. En efecto, el inciso 2° del numeral 4° del canon 384 del estatuto adjetivo prevé que «/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...».

Sin embargo, la equivocación que le endilga el juez constitucional a este despacho consistió en desconocer el PRECEDENTE JUDICIAL plasmado por la Corte Constitucional cuando ha inaplicado la premisa contenida en el **inciso segundo del numeral 4° del canon 384 del CGP**, de la siguiente manera:

*“... cuando las pruebas presentadas por las partes generan serias dudas: “...respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma...”<sup>1</sup>, es decir, en aquellos eventos en los que “...existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento...”<sup>2</sup>.*

En asuntos en los que se ha exigido el pago de cánones adeudados por el demandado para ser oído en el proceso de restitución, bajo el imperio de lo dispuesto por el canon 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy artículo 384 del Código General del Proceso, que mantuvo la misma redacción, explicó la Corte que:

*“...no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC deba extenderse a los supuestos en los que se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, comoquiera que ello violaría el derecho fundamental al debido proceso y al acceso a la administración de justicia, entre otros. De esta manera, la jurisprudencia constitucional ha establecido que la decisión del juez de impedir al demandado ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando existe incertidumbre respecto del negocio jurídico, constituye en unos casos defecto sustantivo y fáctico, en otros uno procedimental...”<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Sentencia T-162 de 2005. Cfr. Sentencia T-340 de 2015, entre otras.

<sup>2</sup> Sentencia T-118 de 2012, Cfr. T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-613 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010 y T-1082 de 2007, entre otras.

<sup>3</sup> Corte Constitucional, T 118 de 2012, T.340 de 2015, entre otras.

Por su parte, la Sala de Casación Civil y Agraria, también señaló que:

"...no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los presupuestos normativos no se cumplan, y esto se da, 'cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia'..."<sup>4</sup>,

precisando que:

"...si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, 'para evitar que su imposición sea desproporcionada, se quebrante inopinadamente su derecho de defensa y se le impida injustamente el acceso a la administración de justicia'..."<sup>5</sup>"

Luego si la demandada, ha alegado la INEXISTENCIA y SIMULACION del contrato que instrumenta la acción; al paso de la POSESION MATERIAL que la misma viene ejerciendo sobre el inmueble objeto de restitución, resulta inobjetable, que le puede ser aplicada la excepción a la prohibición de ser oído, conforme se ordenó.

3. Luego si este despacho, desconoció los mencionados precedentes judiciales, no queda otra opción que abolir el veredicto de única instancia para, en su lugar, proceder a imprimir el respectivo trámite a la CONSTESTACION DE LA DEMANDA; y, a las EXCEPCIONES DE FONDO propuestas.

4. Lo aquí esbozado no significa que al final se deba zanjar el debate a favor de la demandada, sino que simplemente se le debe garantizar su ejercicio de «defensa y contradicción», para lo cual es menester impulsar todas las etapas procesales correspondientes a este linaje de procesos, señaladas en los artículos 384, 391 y 392 del CGP, tal y como se dispondrá.

### III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO,

### RESUELVE

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia del 14 de abril de 2010, exp. 2010-00124-01

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia 23 de enero 2013, exp. 2012-02939-00. Cfr. Sentencias STC14380-2014, STC4523-2016, STC1020-2017 y CSJ STC13364-2017.

**PRIMERO: DECLARAR LA INEFICACIA** de la sentencia de fecha 14/09/2020 (fol. 124 y 125), por lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: DECLARAR LA INEFICACIA** de la DECISION No. 3, de nuestro auto de fecha 25/06/2019 (fol. 104), por lo expuesto en la parte motiva de esta decisión, como de toda decisión que dependa de ella.

**TERCERO:** Como secuela lógica de la anterior decisión, se dispone, que con arreglo en el inciso 6° del artículo 391 del CGP en armonía con el artículo 110 Ibidem, por secretaría se proceda a correr traslado de las EXCEPCIONES DE FONDO propuestas por la demandada con su escrito de fecha 11/02/2019 (fol. 38 a 66), a la demandante, por el término legal de tres (3) días, para que pida pruebas relacionadas con ellas.

**CUARTO:** Ordenar a la demandada ROSAURA GUTIERREZ HERNANDEZ, que de manera INMEDIATA, cumpla con los siguientes actos:

1. Allegue un CERTIFICADO del estado actual del proceso Penal No. 50001600056720190048, nacido con ocasión de la denuncia formulada el 08/02/2019 (fol.108 a 110) en contra del demandante LEONARDO FABIO RODRIGUEZ RAMIREZ ---Por los punibles de FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO (art. 289 CP); FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO; y, FRAUDE PROCESAL.
2. Singularice, la Fiscalía ante la cual se encuentra adelantando el mencionado proceso.

**NOTIFÍQUESE.**

**DANNY CECILIA CHACÓN AMAYA**

Juez.-

PROCESO N° 50-001-40-03-007-2018-00969-00.-

República de Chile

Provincia Judicial



Juzgado 7° Civil Municipal

Vespucencia, Maipo

May 22/10/20, se notifica a los  
partes el anterior AUTO por anotación en ESTADO.

LUZ MARINA GARCIA MORA

Secretaria