

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA  
CÓDIGO 253863103001  
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO  
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**La Mesa, Cundinamarca, junio 13 de 2022**

**Clase de Proceso: Verbal Restitución de Inmueble Arrendado  
RADICACIÓN: 2538640030012021-00350-01  
Demandante: José Constantino Lombana Garzón y otra  
Demandado: Steven Agudelo Silva y otro**

## **1.- OBJETO DE LA DECISIÓN**

Se resuelve la APELACIÓN interpuesta por la apoderada del demandado STEVEN AGUDELO SILVA, contra al auto del 30 de noviembre de 2021, emitido por el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca, que decidió no oír al demandando por la falta de pago de los cánones adeudados.

## **2.- LA DECISIÓN APELADA**

El Juzgado de Instancia, mediante auto del 30 de noviembre de 2021, resuelve no oír al demandado, en aplicación del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 de CGP, pues pese a que el demandado realizó una consignación, tal suma no fue suficiente para cubrir los cánones atrasados, que correspondían a los meses de junio y julio de 2021, considerando de contera, que no se cumplió con la preceptiva señalada.

## **3.- ARGUMENTOS DEL RECURSO**

El apoderado de la parte demandante, interpuso recurso de apelación, argumentando que:

\*Su prohijado está obligado a contestar la demanda de restitución de inmueble arrendado, dentro del término legal, por lo que procedió a ello incorporando las pruebas que controvierten las pretensiones de la demanda. Manifiesta que contrario a lo indicado por el Despacho de conocimiento, los demandados afirman haber agotado todos y cada uno de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto del presente litigio y haber cumplido con el acuerdo que suscribieron las partes acerca de los pago y entrega del bien inmueble objeto del presente litigio.

\*Manifiesta que las pretensiones corresponden a una suma que no ha sido desenglobada (sic) y que es irrisoria, en la que también pide se pague los honorarios del abogado, sin tener ninguna relación contractual con el mismo.

Aduce que los argumentos del A Quo en no querer oír a los demandados, vulnera el debido proceso, por no tener la oportunidad de controvertir las pretensiones monetaria de la demanda, así como las medidas cautelares que perjudican a los

codeudores demandados. Circunstancias por la que igualmente rechaza de plano las pruebas, sin que sean estudiadas, ni revisados los acuerdos que pactaron las partes.

#### **4.- PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde a este Estrado judicial determinar, si confirma o revoca la decisión emitida por el A Quo, en auto del 30 de noviembre de 2021, en el que se decidió no oír al demandado, dada la falta de pago de los cánones adeudados dentro del contrato de arrendamiento sobre el inmueble que pretende su restitución.

#### **5.- TESIS DEL DESPACHO**

Deberá confirmarse lo decidido por el Juzgador de primera vara, de acuerdo a lo normado por el Estatuto Procesal Civil, como quiera que la decisión versa sobre un proceso verbal especial de restitución de inmueble arrendado, reglado por el canon 384, el que señala que, si el fundamento de la demanda es la falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración y otros conceptos que el demandado esté obligado para que el demandado sea escuchado, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado **el valor total** o los recibos de pago expedidos por el arrendador.

#### **6.- PREMISAS NORMATIVAS**

Artículo 384 del Código General del Proceso.

#### **7.- PREMISAS FÁCTICAS**

##### **7.1.- Está probado que:**

7.1.1 Dentro del trámite se encuentra probado la existencia del contrato de arrendamiento realizado por JOSÉ CONSTANTINO LOMBANA GARZÓN y ROSALBA PÉREZ ROJAS como arrendadores y STEVEN AGUDELO SILVA, ADRIANA MARCELA ZALAMELA RAM´RIEZ, JUNA MANUEL AGUDELO SILVA y GEORGINA SILVA PARRADO, como arrendatarios;

7.1.2 que el demandado STEVEN AGUDELO SILVA, pese a indicar que, si ha consignado y pagado los cánones, no lo ha hecho de manera total, pues en el escrito de apelación afirma que lo adeudado es una suma irrisoria.

##### **7.2 No está probado que:**

7.2.1 En el expediente no se encuentra probado que la parte demandada haya cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento, si bien es cierto, allegó recibos de pago en la misma relación de pago, informa el demandado que al 15 de julio de 2021 adeudada un saldo de \$2'190.00,00.

7.2.2 Tampoco se encuentra probado, el acuerdo de pago firmado por las partes y anunciado en la contestación y en la apelación, por la que solicitó se terminara el proceso y se cancelaran las medidas.

#### **8.- COLCLUSIÓN**

Se confirmará la decisión adoptada por el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, adiado el 30 de noviembre de 2021, en lo referido a no oír a la parte demanda,

conforme a lo preceptuado inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 de CGP y tener por no contestada la demanda.

## **9.- SUBARGUMENTOS**

El recurso de apelación está concebido para que el funcionario de segundo grado revise la decisión proferida en primera instancia, para que, en el evento de que aquella se aparte del marco normativo aplicable al asunto, la reforme o la revoque, en caso contrario, debe mantenerla incólume. Tal es el sentido del artículo 321 del CGP, y, por ende, ceñidos a esas premisas analizaremos el caso actual para definirlo conforme impere el derecho.

Como se sabe, el artículo 384 del CGP, establece el trámite especial para la demanda de restitución de inmueble arrendado, específicamente en lo relativo al derecho de defensa que le asiste al demandado, para lo cual reguló, que, para ser oído, ha de cancelarse la totalidad lo adeudado al arrendatario, premisa que en el presente asunto no se demostró por el inconforme.

Ahora bien, observa esta Operadora Judicial que dados los presupuestos procesales enrostrados por el juez de primer grado, no se incurrió en ninguno de los defectos alegados, además, que no se revelan vicios de arbitrariedad o capricho del juzgador; por el contrario, se encuentra que el trámite dado obedece al cumplimiento de lo regulado en el artículo 384 del CGP, y la inconformidad alegada, solo obedece a meras apreciaciones subjetivas que no alcanzan a demostrar, que por dicha orden se incurra en la vulneración de los derechos que le asisten a los demandados.

A manera de discusión, si lo pretendido era la inaplicación de la exigencia normativa del pago de lo adeudado para ser oído, su argumentación ha de resolverse favorable, en tanto se encuentre en discusión la existencia del contrato de arrendamiento, en el presente caso, no hay duda de su existencia, pues además de lo dicho y aportado en la demanda, el demandado reconoció su obligación y aportó relación de pago de cánones de arrendamiento, lo que permitió al fallador de instancia tener certeza de la existencia del contrato de arrendamiento del que se le rogó su terminación por falta de pago por parto de los arrendatarios.

Lo anterior es suficiente para concluir que se hade confirmar la decisión adoptada mediante el auto recurrido, pues no se observa transgresión a la normatividad, por lo que la alzada no es acogida.

En mérito de los expuesto, esta Juzgadora **Resuelve:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto del 30 de noviembre de 2021 preferido por el Juzgado Civil Municipal de La Mesa, Cundinamarca.

**SEGUNDO: SIN COSTAS** en esta instancia.

**TERCERO: DEVOLVER** la presente actuación al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE**

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO**  
**JUEZA**

**Firmado Por:**

**Angelica Maria Sabio Lozano  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
La Mesa - Cundinamarca**

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: **5ca145ba7994fc5bd6ad80b24304e7236cc5392d11476076fd98c7fc1acf83e6**  
Documento generado en 13/06/2022 05:05:18 PM

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