

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO PROMISCO MU MUNICIPAL DE PUEBLO BELLO – CESAR  
CALLE 9 No. 9 – 73 TELEFAX 5793689  
[j01prmpalpueblobello@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01prmpalpueblobello@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Pueblo Bello (Cesar), cinco (5) de octubre de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	ANA LUISA AGUANCH BAUTE
DEMANDADO	NERYS BEATRIZ HUGUEZ ESTOR
RADICADO	20570-40-89-001-2022-00065-00

1. ASUNTO:

Dentro del PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por la señora Ana Luisa Aguancha Baute, a través de apoderado judicial contra el señor Nerys Beatriz Huguez Estor, procede el despacho a resolver el recurso de **REPOSICION** interpuesto por el abogado de la parte demandada contra el auto proferido el día primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

2. ANTECEDENTES:

Arguye el censor, en síntesis, que se permite efectuar esta judicatura, que la parte final de la resolución tercera del auto de marras, debe ser revocada en tanto constituye una violación de los derechos fundamentales de la demanda, *“para poder ser (sic) oído deberá consignar a ordenes de este juzgado los cánones de arrendamiento que alude el demandante o presentar el recibo de pago (...)”*. pues el despacho no cuenta con los medios de convicción suficientes para dar acreditada la existencia del alegado contrato de arrendamiento, por consiguiente al existir dubitación se desprende de contera que tampoco puede dársele pleno valor a la exigencia de sus obligaciones, en este sentido la prueba sumaria no constituye medio expedito de acreditación del alegado contrato, el cual nunca existió, por tal razón la carga de tener que pagar los cánones reclamados cuando la existencia del contrato se discute deviene desproporcionada.

Como segundo aspecto, destaca que el alcance del numeral 1º del artículo 384 del CGP, el cual permite la prueba sumaria del contrato de arrendamiento como presupuesto para demandar en restitución de inmueble, no puede extenderse al pago del canon como requisito para ejercer el derecho de defensa, habida cuenta que se exceptúa cuando existan dudas sobre la existencia del contrato. Además de lo anterior, colige que el contrato no exige formalidad por tratarse de un negocio jurídico consensual, por tanto puede celebrarse de manera verbal, en cuyo caso la prueba testimonial o sumaria del mismo debe aportar si quiera claridad y precisión de los elementos - el canon, valor y forma de pago, el bien objeto de arrendamiento – por cuanto, por ello una declaración extra juicio que, estando dentro del catálogo de medios probatorios, no aporte claridad y precisión sobre los elementos esenciales del contrato, no puede ser suficiente para dar por hecho la existencia del negocio jurídico, puesto que existen serios reparos sobre la pureza de las declaraciones aportadas en la

demanda por las señoras Denis Yamile Bertel Melo, Danny Ester y Mary Luz, en tanto están plagadas de serias dudas.

Como consecuencia de lo anterior, cita lo dicho por la corte en Sentencia T – 482 de 2020. Expediente T-7.746.796. M.P. ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO, Corte Constitucional, sentencia T – 118 de 2012, por consiguiente, solicita reponer el auto del 1 de septiembre de 2022, y en consecuencia se modifique el numeral tercero de la parte resolutive del mencionado auto, en el sentido de eximir a la demandada de la carga de consignar a órdenes del Juzgado los cánones de arrendamiento que alude el demandante o presentar el recibo de pago o consignación, como presupuesto para ser oído en el juicio.

### **3. ALEGATOS DE LA PARTE NO RECURRENTE:**

La parte demandante presentó escrito donde solicita no reponer el numeral 3° del auto atacado, por no asistirle ni fáctica ni probatoriamente razón al recurrente quien está esbozando conjeturas creando ficciones jurídicas y subjetivas que podrían generar otras responsabilidades penales con sus aseveraciones, realizadas sin fundamento sin objetividad jurídica y sin pruebas alguna que soporte sus injuriosos comentarios. En razón al cuestionamiento de los testimonios que se constituyeron como prueba sumaria tal como lo dispone el artículo 384 numeral 1 del CGP en su último inciso, rechaza de plano los cuestionamientos jurídicos amañados a sus intereses expuestos por la demandada a través de su apoderado, por cuanto de la norma en mención no se avizora ninguna otra exigencia adicional para recepcionar el testimonio o prueba sumaria con fines probatorios.

Seguidamente, alude en el presente asunto no hay posibilidades de duda o de cuestionamiento, en razón a que los deponentes vertieron su testimonio espontáneamente, por lo que les consta las condiciones generales del contrato de arrendamiento verbal, por eso sostienen al unísono y contundentemente que entre la señora ANA LUISA AGUANCHÁ y la señora NERYS HUGUES hubo arrendamiento del inmueble, las mismas partes directamente lo manifestaron cuando existió convivencia y no existían inconvenientes de ninguna clase entre las partes en conflictos ni entre los declarantes, es por eso que en sus manifestaciones relata que conoce de vista trato y comunicación a la señora ANA LUISA AGUANCHÁ BAUTE, desde hace 15 años y que por más de 10 años la señora ANA LUISA, le arrendó un espacio en sus predios para montar un kiosco o caseta en la que instaló una tienda, por la que pagaba \$ 150.000 mil pesos, contrato que finalizó en enero de 2019, dinero que se destinaba por intermedio de la señora HUGUES ESTOR para el pago de los servicios públicos, agua y luz ésta señora HUGUES ESTOR ha vivido en una casa de la señora ANA LUISA AGUANCHÁ BAUTE a quien reconoce como la única dueña, kiosco que ahora por voluntad de la señora ANA LUISA AGUANCHÁ BAUTE titular y poseedora de ese predio mencionado lo tiene la señora NERYS HUGUES también bajo la figura de arrendamiento.

Finalmente, agrega que la demandante observó que a sus espaldas, la arrendataria aprovechando su vivienda en el mencionado inmueble, permitió adecuar una oficina de AFINIA adentro de la casa de habitación de la demandada, seguramente subarrendada, por lo que no se explica, que, siendo ella la propietaria del inmueble en conflicto, como haría para que instalaran una nueva acometida un nuevo medidor de luz o que apareciera a nombre de ella la factura de la luz cuando estos únicamente aportando los certificados de tradición y libertad del inmueble deciden instalar o cambiar los datos inicialmente inscritos, razón por la cual interpuso denuncia penal ante la Fiscalía 12 en Valledupar, por los delitos de fraude procesal, concierto para delinquir

y extorsión, donde entrevistaron a la denunciante en espera que hagan comparecer a los denunciados, puesto que el inmueble en comento fue declarado baldío por error de la administración consistente en una falsa motivación del acto administrativo proferido por la Alcaldía Municipal de Pueblo Bello, situación que se está demandando a través de un proceso verbal especial para el saneamiento de la falsa tradición en virtud de las escrituras y registro que prueban el origen y adquisición de la propiedad.

#### 4. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

Respecto de las excepciones previas en el proceso verbal sumario, dispone el inciso 7° del artículo 391 del Código General del Proceso que: "(...) *Los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. (...)*". Así, el mandatario judicial de la parte demandada propuso como excepción previa "*duda en la existencia del contrato de arrendamiento*".

Sea lo primero precisar que las excepciones previas se encuentran determinadas en el art. 100 del C.G.P., y su trámite y decisión corresponde hacerlo de manera preliminar, toda vez que recaen sobre aspectos estrictamente formales o procedimentales del trámite del proceso, que por lo general inciden en su desarrollo, o impiden que éste pueda continuar.

*"ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

- 1. Falta de jurisdicción o de competencia.*
- 2. Compromiso o cláusula compromisoria.*
- 3. Inexistencia del demandante o del demandado.*
- 4. Incapacidad o indebida representación del demandante o del demandado.*
- 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.*
- 6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.*
- 7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.*
- 8. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.*
- 9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.*
- 10. No haberse ordenado la citación de otras personas que la ley dispone citar.*
- 11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada."*

Descendiendo al caso sub examine, denota esta operadora judicial que la defensa en su escrito, solo se basó en atacar el numeral 3° del auto de fecha 1° de septiembre de 2022, en su parte final, donde se le advierte por disposición de carácter legal<sup>1</sup>, que para ser oído deberá consignar a ordenes de este Juzgado los canones de arrendamiento convenidos en su oportunidad, alegando una presunta duda en la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las señoras Ana Luisa Aguancha Baute, y Nerys Beatriz Huguez Estor, empero, no señaló ninguna de las causales enlistadas en el artículo 100 de la ley 1564 de 2012, las cuales son taxativas, razón suficiente para considerar la no prosperidad de esa alegación, toda vez que después de un estudio minucioso se pudo establecer que el recurso de reposición interpuesto por el apoderado

---

<sup>1</sup> Art. 384 N° 4 inciso 2° del CGP.

judicial del extremo pasivo, no cumple con las exigencias previstas en la norma adjetiva<sup>2</sup>, y mal haría esta célula judicial en apartarse de tales disposiciones.

En conclusión, frente al inconformismo sustentado en una presunta duda en la existencia de la celebración del negocio jurídico, se le indica al prestigioso litigante que tal excepción no guarda relación con ninguna de las causales del artículo 100 ibidem, además de que el sustento alegado no está estipulado como excepción previa susceptible de ser alegada mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, dado que se trata de asuntos de fondo, por lo que las alegaciones que considera ultrajante a las prerrogativas fundamentales del debido proceso, derecho de defensa y acceso efectivo a la administración de justicia, deberá ponerlas de presente en la contestación de la demanda y esta judicatura determinará con los elementos de prueba aportados al paginario en la oportunidad legal si existen o no las razones de duda, a fin de decidir si se tiene o no por contestada la misma.

Por todo lo anterior, se rechazará de plano la excepción previa alegada por el extremo pasivo en el referenciado proceso.

**5. DECISIÓN:**

En razón y mérito de lo expuesto el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PUEBLO BELLO, CESAR, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

**6. RESUELVE:**

PRIMERO: Rechazar de plano las excepciones previas propuestas por medio de recurso de reposición por el mandatario judicial del extremo pasivo conta el auto fechado primero (1º) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: Por secretaría, contabilícese el término previsto en el inciso 5º del artículo 391 del Código General del Proceso.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:**

  
**MARTHA BEATRIZ DE LA HOZ PADILLA**  
LA JUEZ

<p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>Hoy _____ de _____ de _____</p> <p>Notifico el auto anterior por anotación en ESTADO No. _____</p> <p>_____</p> <p>Secretario</p>
---

<sup>2</sup> Art. 100 y 101del CGP.