

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.**



Bogotá DC., veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

PROCESO No. 11001 40 03 035 2023 00593 00

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante contra el auto del 16 de enero de 2024, por medio del cual se fijó fecha para audiencia inicial y se indicó que no era necesario aportar el pago de los cánones causados con anterioridad.

1. CONSIDERACIONES:

A modo de consideración previa, se debe indicar que si bien el inc. 1º del num. 1º del art. 372 del C.G. del P. señala que el auto que fija fecha para audiencia inicial no es susceptible de recursos, no es menos que la providencia del 16 de enero de 2024, en su inciso final, hizo una consideración al margen de lo relacionado a la audiencia a la que allí se citaba.

Por tanto, conteniendo el auto objeto del recurso cuestiones al margen de la fijación de la audiencia inicial, estudiará la impugnación bajo el entendido que solo operará frente a lo relacionado a la consignación de los cánones de arrendamiento.

Precisado lo anterior, recuérdese que la reposición es un instrumento que tienen las partes y los terceros habilitados para intervenir dentro de un proceso y restablecer la normalidad jurídica cuando consideren que ésta fue alterada, ya sea por fallas en la aplicación de normas sustanciales o procesales o por inobservancia de las mismas. Este medio de impugnación requiere de unos requisitos de viabilidad para asegurar que sea resuelto, tales como capacidad y oportunidad para interponerlo, procedencia del recurso y sustentación del mismo.

Frente al tema relevante para el presente, se debe traer a colación la obligación que impone el inc. 2º, num. 4º, art. 384 del C.G. del P. al demandado en procesos de restitución de inmueble arrendad. Veamos:

“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”.

Sin embargo, dicha regla no es absoluta, pues la jurisprudencia constitucional se ha encargado de enseñar desde las reglas semejantes del Código de Procedimiento Civil, que eventos como el de desconocimiento de la calidad de arrendador del demandado conlleva a exonerar al demandado de aportar prueba del pago de los cánones causados con anterioridad. Así se dejó establecido en sentencia T 601 de 2006:

En concreto, la Corte señaló que cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado. De acuerdo con la doctrina constitucional vertida en esa sentencia, la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tenida en cuenta. "Es decir, el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo."

Resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda. En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones.

De este modo se tiene que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, no obstante que la carga procesal establecida para el demandado en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y debe ser aplicada, por disposición de la ley, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no releva al juez del deber de sopesar, en cada caso, los supuestos fácticos a los que remite la norma, porque la aplicación indiscriminada de la misma, cuando se haya planteado en el proceso una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, implicaría privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, cuya posición jurídica y su obrar de buena fe también estarían en entredicho, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de justicia del demandado, si la condición para ser oído en el juicio, resulta, por las circunstancias del caso, gravemente desproporcionada.

Precisado lo anterior, descendiendo al caso en concreto, se tiene que una vez enterada de la demanda, y de manera oportuna, la parte demandada formuló su defensa indicando que desconocía la calidad de arrendataria de la parte actora, pues con aquella no suscribió contrato de arrendamiento. Agregó que tampoco se le notificó de cesión alguna concedida en favor de Macrispa S.A.S.

A partir de dichas manifestaciones, tiene el Despacho que la parte demandada, entonces, quedaba exonerada de acreditar el pago de los cánones de arrendamiento, pues desconoció la calidad esgrimida por parte de la demandante; de tal suerte que, exigir el requisito señalado en el inc. 2º del num. 4º del art. 384 del C.G. del P., sería imponer una barrera al derecho a la defensa y acceso a la administración de la justicia, requiriendo un pago en favor de aquella persona de la cual se duele su contraparte de la existencia de vínculo jurídico que genere esa obligación.

Ahora bien, el Despacho no pasa por alto lo señalado por el extremo actor, en cuanto a la aportación de facturas que dan cuenta de la obligación contractual y un documento informando el presunto enteramiento de la cesión; sin embargo, sopesados los mismo frente al desconocimiento que se hace, resultaría forzoso entrar a discutir eventos probatorios que en esta etapa del proceso resultaría prematuros, quedando reservados los mismos a las audiencias orales a celebrarse.

Debe verse, que en este caso, se deben comprobar las alegaciones de cada uno de los extremos, para con ello verificar la existencia del contrato, las obligaciones dimanadas del mismo y si, en efecto, medio cesión y la misma fue debidamente notificada a la arrendataria, pero ello se reservará para las audiencias respectivas y en estudio de los medios probatorios arrojados y su eficacia frente a los supuestos que pretenden acreditar.

Así las cosas, resulta razonable concluir que ante el desconocimiento que se realiza, se exonerara a la parte convocada de acreditar el pago de los cánones causados con anterioridad y proseguir con el curso del proceso.

No obstante lo dicho, esa exoneración a la que se ha venido haciendo referencia, no releva a la demandada de dar cumplimiento a lo señalado en el inc. 3º del num. 4º del art. 384 del C.G. del P., en cuanto a consignar a órdenes del juzgado los cánones causados desde noviembre de 2023, por lo menos, tal y como se advirtió en providencia del 22 de ese mismo mes y año, reiterada en el inciso final del auto objeto del recurso.

Pese a dicha exigencia legal y la reiteración del Despacho, verificado el plenario no se ha aportado prueba documental alguna que dé cuenta de la consignación de las mensualidades causadas en favor de este Juzgado, por lo que, como se consignará en auto de esta misma fecha, de no procederse en tal sentido, no se continuara oyendo a la parte demandada.

Conforme lo expuesto, el Despacho habrá de mantener incólume el próvido que ahora se recurre.

Por lo expuesto, el Juzgado Treinta y Cinco Civil Municipal de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto del 16 de enero de 2024, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el término de tres (3) días a la parte demandada, contabilizado a partir de la notificación de esta providencia, para que acredite la consignación, a órdenes de este Despacho, de los cánones causados desde noviembre de 2023, y los que eventualmente se causen, so pena de dejar de ser oído.

Notifíquese,

La Jueza,

DEISY ELISABETH ZAMORA HURTADO

JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia es notificada por anotación en Estado No. 021 de fecha 21 de febrero de 2024.

BRYAN LOZANO FARJAT
Secretario

DS

Firmado Por:
Deisy Elizabeth Zamora Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 035
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **94775c4628f8580108c9eed82b37758d06358fa837050d634040ab172e81db80**

Documento generado en 20/02/2024 12:01:22 PM

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