

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF: Expediente 11001-40-03-043-2020-0058-00

Ha pasado al Despacho el presente proceso al Despacho con el fin de proferir sentencia tal como se había señalado en auto del 23 de marzo de 2022; no obstante es necesario realizar el presente pronunciamiento, a lo que se procede haciendo para ello previamente las siguientes,

CONSIDERACIONES

El artículo 132 del Código General del Proceso, regula la figura del Control de Legalidad al determinar: *“...Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio en lo previsto para los recursos de revisión y casación...”*

En el presente asunto se observa que la señora Liliana Patricia Caicedo Botero inició demanda de restitución de inmueble arrendado contra la demanda Inversiones Mcndo S.A.S. en virtud al contrato de arrendamiento celebrado el pasado 26 de julio de 2018, por medio del cual se otorgó el goce de dos locales con dos baños y se le asignó el uso exclusivo del bien común denominado antejardín.

Que las causales objeto de restitución el extremo demandante la estableció: *“(i) La cesión o subarriendo no consentido, (ii) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que presente peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes o que cambie la destinación para la cual fue arrendada, (iii) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin autorización escrita del arrendador.*

Por auto del 17 de febrero de 2020, se admitió la presente demanda declarativa y una vez notificada el extremo pasivo, este contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, así como también a las causales objeto de restitución, como quiera que estas no se encuentran configuradas, además de aclarar que los trabajos de adecuación realizados en el inmueble contaban con autorización expresa del copropietario, quien también es arrendatario dentro del citado inmueble en relación a la cuota parte que le pertenece.

Posteriormente el extremo demandante allegó escrito de reforma de la demanda, en el cual adicionaba otra causal de restitución como lo es la mora en los cánones de arrendamiento, misma en la que se opuso el extremo demandado, ya que el sí canceló el 50% de los cánones de arrendamiento, obedeciendo esta situación a las situaciones propias de la pandemia.

A su turno aclaró que cualquier obra realizada, estas fueron aprobadas por el señor Fernando Muñoz Botero copropietario del inmueble y en áreas donde funge como arrendador el citado señor. Además de que la fachada fue adecuada por este en virtud a su calidad de copropietario, la cual se adecuó de tal manera que permitiera una fachada uniforme al resto de locales y bienes inmuebles del sector.

A su turno se evidencia, que no existe claridad frente a la parte que fue dada en arriendo al demandado, ya que este en su contestación a la reforma de la demanda indicó:

21. **VIGESIMA PRIMERA:** No es cierto . la demandante confunde la bodega como un local comercial lo cual no es cierto y de ser así en el contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento **CLAUSULA VIGESIMA TERCERA** se permite subarrendar la bodega que es a lo que se refiere la demandante en este hecho. Cabe aclarar que la bodega no hace parte del objeto del contrato, no es local comercial. . Las divisiones en la bodega han sido avaladas por el poseedor del 75% del bien inmueble es quien ha arrendado los mismos y tiene contratos individuales sobre esos locales. Mi representado me manifiesta de varios conflictos presentados entre los copropietarios que han afectado y no han permitido el tranquilo y libre goce del inmueble dadas las diferencias en la administración del bien y toma de decisiones y de problemas familiares entre los hermanos.

Lo que indica que no se tiene claridad sobre las áreas que efectivamente le fueron arrendadas en el citado inmueble, más cuando el otro copropietario le tiene arrendado a él y a otros arrendatarios.

Además de señalar que, si bien incurrió en mora de acuerdo a las manifestaciones hechas por la demandante, esto obedeció a las situaciones propias de la pandemia, las exigencias propias de la demandante, los desacuerdos y diferencias que existen entre los copropietarios en su calidad de hermanos, última circunstancia que notablemente afectó el libre y normal desarrollo del contrato.

De acuerdo a las circunstancias precedentes, necesario es traer a colación lo indicado en sentencia de tutela T-482 de 2020 que a su tenor literal señaló:

“Las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.

De acuerdo a lo anterior, se concluye que por regla jurisprudencial¹ se exime al demandado de acreditar el pago de los cánones que se dicen adeudados en la demanda como requisito para ser oído dentro del proceso, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez, situación que se cumple en las presentes diligencias, al tenor que no existe claridad en relación a la cuota parte que le pertenece a la demanda, misma que en su efecto debió ser arrendada al demandado, lo cual influye notablemente para determinar si una de las causales invocadas de restitución están llamadas a la prosperidad o no.

Colorario a lo anterior, también es importante recalcar que la citada carga del demandado establecida en el Num. 4° del artículo 384 del C.G.P. es indispensable

¹ Sentencia T-118 de 2012, T 107 de 2014

en los casos en que se fundamenta la demanda en la falta de pago, pero como en este caso en particular no se fundamenta como única causal de restitución, es del caso proceder con las garantías del derecho de defensa y contradicción al punto que se continuaran las diligencias con la etapa propia del proceso.

En virtud a lo antes expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres Civil Municipal de Bogotá,

RESUELVE

Primero: Realizar control oficioso de legalidad en el proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por Liliana Patricia Caicedo Botero contra Inversiones Mcndo S.A., conforme a lo expresado en la parte considerativa de la presente providencia.

Segundo: En consecuencia, se deja sin efecto jurídico el auto de fecha 23 de marzo de 2022 (pdf 002) que dispuso no oír al extremo demandado.

Tercero: En relación al trámite de instancia se resolverá en providencia separada.

NOTIFÍQUESE, (2)

JAIRO ANDRÉS GAITÁN PRADA
JUEZ

AGE

**JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ**

El anterior auto se notificó por anotación en estado No.
01

Hoy **11 de enero de 2023**

La Secretaria,
Cecilia Andrea Aljure Mahecha

Firmado Por:
Jairo Andres Gaitan Prada
Juez
Juzgado Municipal
Civil 43
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: **1ce5bf60865c84f1cd7f5c3142959b04c0047407b5b4db15d3b63a00db13698f**

Documento generado en 19/12/2022 03:13:31 PM

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