

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
cimpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Bogotá D.C., seis de diciembre de dos mil veintiuno

Se procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación, formulado por la parte demandada contra los numerales 3° y 4° del auto calendado 15 de septiembre de 2021, mediante los cuales se señaló que de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, el demandado no puede ser oído en el proceso, en la medida que no acreditó el pago de los cánones causal de la demanda y, en consecuencia, no se dio trámite al recurso de reposición formulado en contra del auto admisorio de la demanda.

### ANTECEDENTES

I. Adujó el recurrente que la Corte Constitucional en sentencia T-1082 de 2007 señaló: “[e]n los supuestos en los que se evidencia la presencia de serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados.”, Por lo que, en virtud al pago que realizó sobre la promesa de compraventa antes enunciada, debe inaplicarse el inciso 2° del numeral 4° del Artículo 384 del Código General del Proceso, toda vez que se desconoce el contrato de arrendamiento aportado por los demandantes.

Por lo anterior, solicita se revoquen los numerales atacados y, en su lugar, se resuelva el recurso de reposición presentado en contra del auto admisorio de la demanda.

II. A su turno, la parte demandante guardó silencio.

### CONSIDERACIONES

I. El recurso de reposición es el medio impugnatorio a través del cual se pretende que el funcionario judicial vuelva sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos yerros en que de manera por demás involuntaria, y quizás producto de una inadecuada interpretación normativa, hubiere podido incurrir al momento de su adopción, en procura de garantizar con ello la legalidad y rectitud que deben orientar a la administración de justicia.

II. Frente al tema puesto en consideración, la Corte Constitucional en sentencia T-1082 de 2007, en efecto señaló que “[e]n los supuestos en los que se evidencia la presencia de serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, ya sea porque han sido alegadas razonablemente por las partes o, porque el juez así lo constató de los hechos que se encuentran probados, no debe exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la

*consignación de los cánones supuestamente adeudados.” (Subraya y negrilla fuera de texto).*

III. Examinada con detenimiento la actuación se tiene que la demanda se formuló por la cónyuge y los hijos del arrendador, incluyendo prueba sumaria del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sin que el mismo haya sido tachado de falso por la parte pasiva, con lo que se acredita en principio, la existencia del contrato de arrendamiento, que el arrendatario pretende desconocer. Por ello, al cumplirse este y los demás requisitos de que trata el artículo 90 del C.G.P. se impone concluir que admisión de la demanda, constituye una decisión válida y por ende el recurso presentado frente al auto del 16 de junio de 2021, deviene improcedente.

IV. No obstante se tiene que la decisión atacada con este recurso se dirige fundamentalmente al auto del 15 de septiembre del año en curso, en cuanto a que el mismo en los numerales tercero y cuarto, dispuso no escuchar al demandado y de contera no tramitar el recurso, por no haber acreditado el demandado el pago de los cánones causal de la demanda o haber consignado su importe, para ser oído.

Por ello en esta oportunidad volveremos sobre dicho punto a fin de verificar si existen las condiciones para inaplicar el inciso 2o, del numeral 4o, del artículo 384 del CGP, en virtud de la presunta inexistencia del contrato del contrato entre las partes.

En estas condiciones se resalta que la afirmación de que no existe el contrato, porque el inmueble materia del mismo fue vendido por el arrendador al arrendatario, se percibe ligera pues no se acreditó que el demandado sea el actual propietario y aún en el evento de que lo fuera, ello constituye tema de evaluación probatoria y legal, al interior de una contienda en la que se examinen los aspectos sustantivos que regulan las distintas relaciones jurídicas entre las partes y que por ello solo pueden decidirse mediante sentencia, previo ejercicio de la acción y la contradicción entre las partes involucradas, y jamás mediante recurso de reposición al auto admisorio de la demanda.

Por ello nos ocuparemos a continuación, de establecer las condiciones y la vigencia de la relación arrendaticia entre las partes, e indagar si la promesa de compraventa celebrada entre el arrendatario demandado y la cónyuge del arrendador aquí demandante, oficiando como apoderada general del mismo, modificó o clausuró la relación

contractual entre las partes y con base en la cual se pretende obtener la restitución del inmueble.

En este sentido se advierte que el 13 de junio de 2015 se celebró una promesa de venta entre el demandado y la apoderada general del arrendador, en la que se prometió enajenar los inmuebles materia de la restitución, se fijó el precio, la forma de pago, la fecha de suscripción de la escritura que habría de perfeccionar el contrato, y lo más importante se señaló la oportunidad de entrega de los inmuebles.

Allí se dijo en la cláusula quinta: “Que ***los inmuebles objeto de este contrato ya fueron entregados a los promitentes compradores, quienes manifiestan haberlos recibido a entera satisfacción...***”.

Después en el párrafo de la misma cláusula señalaron que los promitentes compradores conocían los inmuebles y el estado actual en que se encuentran y así lo aceptan.

También en los folios 115 y s.s. del recurso presentado contra el auto admisorio, se allegó por el recurrente documentos en los que consta que la demandante y para esa época apoderada del arrendador, abogada Fabiola Espitia, después del fallecimiento del arrendador, realizó la entrega material al demandado de los mismos bienes prometidos en venta, entre ellos los locales que hoy son materia de restitución, mediante acta suscrita por ambas partes.

Finalmente, y como epílogo de esa entrega material de los referidos locales, la apoderada del arrendador y aquí demandante, por escrito del **28 de octubre de 2019**, informó a la administradora de la copropiedad en la que se encuentran los locales, que había hecho entrega de los mismos al señor Juan Carlos Romero Martínez, quien se encargaría de pagar la administración y podía ejercer su condición de “señor y dueño”.

Ante tales evidencias *prima facie* se concluye que con ocasión de la celebración de la promesa de venta celebrada entre el demandado y la apoderada del arrendador, el aquí demandado por acuerdo entre las partes, mutó su condición de arrendatario, y empezó a ejercer la tenencia, ya no en virtud del contrato de arrendamiento, sino de la promesa de venta, y luego con ocasión de la entrega final y material

celebrada mediante acta y la carta enviada a la administración, se le reconoció por la aquí demandante Fabiola Espitia, como señor y dueño.

Tales circunstancias implican que al ser el contrato de arrendamiento de carácter consensual y perfeccionarse por el simple acuerdo de voluntades, la conducta posterior y contractual entre los iniciales intervinientes en el contrato, tiene la capacidad y la aptitud legal de modificar o extinguir la relación arrendaticia, pero que ello solo podrá definirse mediante sentencia, previo el cumplimiento de todos los pasos procesales relacionados con la acción y contradicción y la solicitud, decreto y practica de pruebas regularmente allegadas al proceso, razón por la cual se *itera*, no es el recurso al auto admisorio la vía para alegar tales circunstancias.

V.- En estas condiciones se concluye que a esta altura del proceso obran evidencias que permiten concluir fundadamente que la prueba sumaria presentada para iniciar la restitución del proceso, presenta severas dudas respecto de su vigencia y de que aún obren en favor del demandante los derechos de arrendador que en ésta oportunidad, se pretenden ejercer, por lo que en desarrollo del precedente jurisprudencial citado por el demandado se inaplicará la prohibición de escuchar al demandado contenida en el numeral 4o, del artículo 384 del CGP, y por ello podrá ejercer el derecho a ser oído, sin que le sea forzoso consignar los cánones causal de la demanda, ni los que se causen en el curso del proceso.

VI.- Por ello el auto que admite la demanda se mantiene, pero se revocan los numerales 3o. y 4o, del auto del 15 de septiembre del año en curso, advirtiendo que el término para contestar la demanda, se inicia al día siguiente de la notificación por estado, de este proveído, conforme a lo previsto por el inciso 4o, del artículo 118 del CGP.

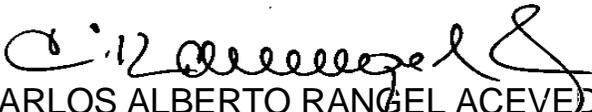
En mérito de lo expuesto, el juzgado:

VII. RESUELVE:

PRIMERO: Revocar los numerales 3° y 4° del auto calendado 15 de septiembre de 2021 (núm. 011), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: No revocar el auto admisorio de fecha 16 de junio de 2021, conforme a lo expresado.

NOTIFÍQUESE,

  
CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO  
Juez

*L10R*

11001-4003-002-2021-00383--00