



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

interlocutorio	1950
Proceso	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	LUIS ALVEIRO GRAJALES LÓPEZ JIANFENG YU
Demandado	RAFAEL MARCEL CASTILLO LUISA FERNANDA LASTRA ECHAVARRÍA
Radicado	05 001 40 03 001 2022 00794 00
Asunto	RESUELVE REPOSICIÓN Y NIEGA APELACIÓN

Procede el Juzgado a resolver sobre el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de los demandados.

SUSTENTO FACTICO DE LA DEMANDA

El apoderado de LUIS ALVEIRO GRAJALES LÓPEZ y JIANFENG YU presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de RAFAEL MARCEL CASTILLO y LUISA FERNANDA LASTRA ECHAVARRÍA, respecto del local comercial ubicado en la Calle 40 N° 9-29, Primero Piso de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 001-236474, argumentando que la convención en comento se efectuó de manera verbal, y en prueba de ello aporta declaraciones extrajuicio rendidas por MARLI CRISTINA RÍOS ARANGO y NELLY AIDA GARCÍA OCHOA. Se pone de presente que nunca se logró que el contrato quedara por escrito.

Preciso además en la demanda que, fue pactado un canon de arrendamiento de \$12.000.000 mensuales, pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mes y que el día en que el acuerdo fue celebrado, se pagaron de manera anticipada 4 mensualidades (julio a octubre de 2021) y a título de depósito se entregó la suma de \$24.000.000.

Así entonces el demandado comenzó a ocupar el inmueble, realizando reformas autorizadas por los arrendadores, mismas que no implicaban modificaciones “profundas y estructurales”, sin embargo, con el tiempo el arrendatario comenzó a realizar cambio representativos y estructurales, sin que ello hubiere sido parte del acuerdo.

Las reformas en comento se efectuaron sin licencia previa, de manera que para el 4 de octubre de 2021 la autoridad urbanística selló el local comercial que ya se encontraba en ruinas y, además, sancionó al demandante.

Desde esta fecha los arrendatarios dejaron de hacer presencia en las instalaciones del local comercial y se abstuvieron de continuar pagando los cánones de arrendamiento ni los servicios públicos, incurriendo de tal manera en incumplimiento contractual.

Precisa entonces la parte activa que los demandados deben las sumas que por cánones de arrendamiento se generaron desde enero de 2022 y hasta que se efectuó la restitución total del bien, teniendo en cuenta que los meses de noviembre y diciembre de 2021 fueron cubiertos por el valor dejado como depósito.

Se pretende entonces la declaratoria de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el mes de junio de 2021, así como el incumplimiento respecto de este por parte de los demandados, por la causal de mora en el pago de los cánones, solicitando además se condene a los arrendatarios a pagar la suma de \$96.000.000 por concepto de los cánones dejados de cancelar desde enero a agosto de 2022 (\$12.000.000 por cada mensualidad) más los cánones que se continúen generando hasta la restitución total del inmueble, declarar la terminación del contrato y finalmente ordenar la restitución del local comercial.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto del 15 de septiembre de 2022, ordenándose la notificación de la parte pasiva a quien se le advirtió no sería escuchada en el trámite hasta tanto no demostrara que hubiere consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada en la

demanda, tienen los cánones adeudados, o presentare los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los últimos tres cánones.

Por auto del 25 de octubre de 2022 se tuvo por notificado a los demandados desde el día 26 de septiembre de 2022, y por providencia del 16 de noviembre de 2022 se dio traslado a la parte actora del recurso de reposición y en subsidio apelación, presentados por el apoderado de los demandados.

FUNDAMENTO DE LOS RECURSOS PRESENTADOS

Afirma el recurrente que, los documentos aportados con la demanda no ofrecen prueba alguna que permita inferir con certeza la existencia del contrato de arrendamiento que legitime a los demandados a promover la restitución objeto del presente proceso, y en tal sentido enfatiza que las declaraciones extrajuicio no dan fe de aquella convención, pues no parecen ser convincentes, por el contrario, parecen ser pruebas manipuladas, de manera que la demanda no debió ser admitida.

Informa también que nunca ha tenido la tenencia del inmueble objeto del proceso, y que nunca ha existido el contrato de arrendamiento que indican los actores.

Pretendiendo desdibujar la idea de la existencia de la convención verbal indicó que, la licencia de construcción aportada junto con la demanda, data del mes de abril de 2022, es decir, seis meses después del momento en que supuestamente se dejó por parte de los demandados abandonado el inmueble.

Precisa que para la aprobación de dicha licencia se requirió el ingreso de diferentes profesionales con el fin de realizar los estudios que resultaran pertinentes, circunstancia que se dio únicamente por el acceso que los demandados permitieron a aquellos, de manera que es clara la tenencia que ostentan sobre el local comercial, de manera que la restitución resulta improcedente.

El hecho que no se aporte prueba documental de los pagos de los abonos, cánones y depósitos que se afirman fueron realizados por los demandados a las demandadas, es una circunstancia que refuerza aún más la inexistencia de la convención.

Argumenta que el ingreso que en algún momento tuvo al inmueble se debe a cuestiones contractuales diferentes al arrendamiento, tal y como se da fe en la declaración extrajudicial rendida por RAFAEL HUMBERTO GONZÁLEZ JIMÉNEZ.

Frente a ello, la parte activa indicó que los contratos de arrendamiento también pueden ser celebrados verbalmente, y que la norma solo exige para presentar una demanda de restitución con base en ellos, una prueba sumaria, tal y como se aportó en el presente caso, misma que pudo haber sido controvertida a través de los medios que para el efecto consagra el Estatuto Procesal.

Precisó además que, aunque la licencia de construcción fue expedida en abril de 2022, la misma fue solicitada desde el mes de noviembre de 2021, de manera que la autorización a los profesionales para entrar a revisar el inmueble fue otorgada por el arrendatario hoy demandado.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar en primer lugar el demandante puede ser oído en el trámite, para posteriormente determinar si los recursos presentados resultan procedentes, y en caso afirmativo resolver los mismos.

Siendo pertinentes los reparos, se analizará si es el medio, escenario y momento procesal oportuno para desatar dichas cuestiones, y en esa medida establecer si es viable la revocatoria del auto admisorio o el mismo continua en firme.

CONSIDERACIONES

Con el recurso de reposición consagrado en el artículo 318 del Código General del Proceso, se busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella, y si es del caso reconsiderarla en forma total o parcial, lo haga.

Artículo 318. Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.

Parágrafo. Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.

Artículo 319. Trámite. El recurso de reposición se decidirá en la audiencia, previo traslado en ella a la parte contraria.

Cuando sea procedente formularlo por escrito, se resolverá previo traslado a la parte contraria por tres (3) días como lo prevé el artículo 110.

CASO CONCRETO

Se pretende realizar los pronunciamientos que correspondan respecto de los recursos de reposición y apelación presentados por el apoderado de la parte pasiva en contra del auto que admitió la demanda el 31 de agosto de 2022.

En primer lugar, se deja sentado que, pese a que el demandado no aportó prueba de haber *“consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones de arrendamiento y los demás conceptos adeudados”* ni los *“recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos”* es claro que puede ser escuchado dentro del trámite y en tal sentido los reparos objeto del recursos desatados, teniendo en cuenta que vía jurisprudencia se ha establecido que tal mandato contenido en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, puede omitirse cuando se desconoce la calidad de arrendador de los demandantes y la existencia de la convención de arrendamiento, como ocurre en el presente evento.

En tal sentido se ha manifestado las Altas Cortes y Tribunales, como Sentencia STC 8951-2022 del 13 de julio de 2022, proferida por la Corte Suprema de Justicia:

2. De entrada, esta Corporación advierte que la acción constitucional no tiene vocación de prosperidad. Y, por tanto, la providencia impugnada habrá de ser confirmada, pues se observa que el Juzgado cuestionado -con providencia del 10 de mayo de 2022, expresó los motivos por los cuales no era procedente la aplicación del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso. Para ello, resaltó que *«comoquiera que respecto al tema de escuchar o no al demandado, en su oposición a la demanda, se concreta en que no puede exigirse al demandado que, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, aporte la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento»*.

Ahora adentrándonos en el recurso de reposición objeto del trámite, habrá de indicarse de entrada que no le asiste razón al recurrente, pues alega que con los documentos aportados no se ofrece certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, omitiendo que ello es un debate que debe darse y resolverse de fondo en el escenario de una sentencia, cuando se confronten las afirmaciones efectuadas por la parte actora en el demanda y las que se expongan por los demandados en las contestaciones, mas no mediante recurso en comento en contra de la providencia que decide admitir la acción.

Pasa de largo también el apoderado de la parte actora que, tratándose de contratos de arrendamientos verbales, la norma solo exige *“prueba testimonial siquiera sumaria”*, supuesto y requisito consagrado en el numeral primero del artículo 384 del Código General del Proceso y que se encuentra satisfecho en el presente caso con las dos declaraciones extrajuicio aportadas por los demandantes.

No quiere decir ello que con las declaraciones extrajuicio se entiende acreditada la existencia de la convención contractual de arrendamiento, pues contrario a ello, la misma *“prueba sumaria”* permite inferir en principio la posible existencia y legitimar inicialmente al demandante para incoar la acciones, sin dejar de largo que tal medio probatorio puede ser desvirtuado dentro del trámite por aquel sujeto en contra de quien se dirige la pretensión y a quien se le endilga la calidad de arrendatario.

Sobre los demás reparos, consistentes también en la inexistencia de contrato de arrendamiento y falta de tenencia en cabeza de los demandados respecto del local comercial sobre el que se pretende la restitución, se reitera lo indicado en líneas anterior, esto es, que tales cuestiones implican resolver de fondo el asunto objeto

del trámite, es decir, resolver la Litis, implicando con ello efectuar todo el debido proceso que para el asunto estableció la norma procesal, pasando por un análisis sustancial del caso en concreto, de manera que resolverlo mediante recurso de reposición resulta improcedente además de trasgresor del debido proceso de la parte activa.

Así las cosas, no habrá de reponerse la provincia recurrida por lo que, habrá de dejarse en firme el auto proferido el 15 de septiembre de 2022.

En lo que atañe a la apelación presentada, es clara la improcedencia del recurso en virtud de lo dispuesto en los artículos 90 y 321, en concordancia con lo previsto por el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso, por lo que el mismo habrá de rechazarse de plano.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto del 15 de septiembre de 2022 por los argumentos expuestos en la parte motiva de esta providencia y, en consecuencia, el mismo adquiere firmeza.

SEGUNDO: RECHAZAR de plano el recurso de apelación presentado por la parte demandada en contra del auto del 15 de septiembre de 2022, por las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Ordenar el archivo de las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Gustavo Adolfo Ramirez Serna
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001 Oral
Medellin - Antioquia

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: **000cd605c6fa4e7b15d4f40ee47e6dbf277ea332adec8f5e66dde8cacd9b13**

Documento generado en 09/12/2022 02:41:27 PM

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