



República De Colombia
Juzgado Quinto Civil Del Circuito
Santa Marta – Magdalena

Santa Marta, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 47.001.31.53.005.2019.00084.00

CLASE DE PROCESO:	RESTITUCIÓN BIEN INMUEBLE
ARRENDADO	
DEMANDANTE:	LOURDES GONZÁLEZ DE
LACOUTURE Y OTROS	
DEMANDADO:	INVERSIONES TRUOT LASTRA,
JORGE ENRIQUE TROUT GUARDIOLA Y YOLANDA LASTRA	
FUSCALDO	

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición impetrado por la parte pasiva contra el numeral segundo del auto fechado 26 de enero de 2022 en el proceso de la referencia.

Por el citado auto, se dispuso “*No escuchar a los demandados hasta tanto demuestren haber consignado los cánones de arrendamiento y aquellos causados durante el proceso.*”.

Inconforme con ello, el apoderado de la parte activa interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación apoyado en que como medio de defensa se planteó “*EXPIRACION (sic) DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ADUCIDO COMO TITULO, POR MANDATO JUDICIAL.*”, la que se cimentó en que a raíz de un proceso ejecutivo se decretó una medida cautelar que afectó la estación de servicio estadio cuyo secuestre designado despojó a las demandadas del establecimiento de comercio, lo que en su sentir, el primigenio contrato fue aniquilado por disposición judicial y que “*Culminada esa ruptura contractual, ordenada por un Juez de la República, las partes reanudaron sus tratativas comerciales sin haber rubricado otro contrato sobre el particular. Vale decir, las nuevas relaciones arrendaticias comerciales*

concretadas entre Arrendadores y Arrendatarios han sido esencialmente verbales.”.

Agregó que, desde la contestación de la demanda se manifestó que la sociedad Trucha SAS, es quien detenta la posesión del bien desde el año 2018.

Por ello, considera, debe inaplicarse esa regla.

CONSIDERACIONES

En ese sentido la judicatura se ocupará de analizar si en el particular la falta de demostración del pago de arriendo daba lugar a desatender la defensa del polo pasivo.

El proceso de restitución de bien inmueble se encuentra reglado en el artículo 384 del CGP donde se señalan algunas reglas para su directriz como es la aportación del contrato de arriendo, o la confesión del arrendatario en prueba extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria y si no existe oposición se ha de emitir sentencia.

Ahora el inciso 2º del numeral 4º determina que *“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.”*

Quiere decir que, si el soporte para la resolución del negocio es la falta de pago del canon, para que el demandado sea oído, previamente debe acreditar la cancelación del arriendo adeudado con prueba de consignación a órdenes del juzgado o presentación de los recibos expedidos por el arrendador.

Sin embargo, esta regla que otrora se hallaba consagrada en el artículo 424 del CPC, sin embargo, ello fue objeto de pronunciamiento por parte de la Corte Constitucional la que ha venido reiterando que aquella situación no se aplica de manera literal en todos los eventos, pues, consideró la Corporación que cuando lo

que se cuestiona y desconoce es el contrato no tiene aplicabilidad dicho supuesto; precisamente en sentencia T-340 de 2015 recordó:

En efecto, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una “grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma”, esto es, el contrato de arrendamiento[56], lo cual se funda en razones de justicia y equidad. Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:

“Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias.”

En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil.”

Y en anterior oportunidad había esgrimido:

“Esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las

limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.¹

En el caso particular, la parte pasiva sostiene que debió inaplicarse aquella regla al haber planteado como excepción la expiración del contrato en virtud de una medida cautelar decretada al interior de un proceso ejecutivo en la que el secuestre despojó a los demandados del establecimiento de comercio.

Ante ese escenario, si bien se planteó aquel medio de defensa, ello no es suficiente para proceder conforme lo indica la jurisprudencia ut supra, en la inaplicación de la tan mentada regla ya que la duda de la existencia del contrato no emerge de la sola manifestación, sino que tiene que vislumbrarse de las pruebas que, con la contestación de la demanda aporte el demandado.

Así lo recordó la Corte Constitucional en sentencia T-482 de 2020 en la que dijo que *“el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.”*

En el asunto analizado, se concluyó que no se existía duda de cara a la existencia del contrato lo que implicaba que el demandado debía cancelar las erogaciones que señala el artículo 384 del CGP para ser escuchado.

Y es que precisamente, en la demanda se anotó en el hecho primero la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, lo cual, al momento de contestar la demanda, respecto a este punto, no lo desconoce, en el pronunciamiento que se hace con relación a ese tópico no se indicó si se admitía, negaba o no le constaba conforme lo exige el numeral 2º del artículo 96 del CGP, por lo que, en aplicación al canon siguiente, se presume como cierto.

Con la demanda se aportó escritura pública No. 1477 del 23 de junio de 2005 que da cuenta la existencia del contrato de arrendamiento al que se hace alusión en el hecho primero de la demanda.

¹ Sentencia T-427 de 2014. Corte Constitucional. MP. DR. ANDRÉS MUTIS VANEGAS

Ahora bien, el escollo planteado deriva respecto la vigencia de ese acto, que, en el sentir de la recurrente, expiró por decisión judicial.

Para acreditar ese supuesto aportó folio de matrícula inmobiliaria NO. 080-4798.

Allí se refleja la constitución del arrendamiento al que se hace alusión en este asunto -anotación No. 15-; igualmente el embargo sobre el derecho de cuota perteneciente a la persona jurídica demandada -anotación No. 23-, y su respectivo levantamiento -anotación 25-.

Se allegó a su vez, un contrato de preposición fechado 15 de marzo de 2018 a través del cual el secuestre designado con la persona jurídica Comercializadora Internacional Arcas S.A.S., acuerdan que aquel entrega a esta *“la administración del establecimiento de comercio y, específicamente, la ejecución de las actividades que comprenden el giro ordinario de los negocios del Establecimiento de Comercio en mención de tal manera que asegure la prestación ininterrumpida del servicio...”*.

También aportó auto adiado 3 de julio de 2018 por el cual el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, entre otros, relevó del cargo al secuestre designado y negó la solicitud de ilegalidad que se había deprecado contra el precitado contrato.

Tales elementos no evidencian una expiración del contrato del contrato por orden judicial como lo referencia el demandado toda vez que el soporte para colegir esa situación, deviene de una medida cautelar que se decretó, sin embargo, dicha cautela, conforme se advierte del certificado aportado, recayó sobre la cuota parte perteneciente a INVERSIONES TRUOT LASTRA, pero que a la postre, fue levantada.

Y es que, esa medida decretada, no puede asemejarse a una decisión judicial que ponga fin al contrato de arrendamiento por la naturaleza provisional de aquella y si bien, es vigencia de esa cautela se constituyó un contrato de preposición por parte del auxiliar de la justicia designado en esa litis, solo lo fue para la administración del establecimiento de comercio.

Aunado, el arrendamiento lo fue también para el inmueble donde funciona aquel, más no versó únicamente respecto al establecimiento de comercio.

En tal virtud, para que se inaplique la regla consagrada en el numeral 4° del artículo 384 del CGP, no basta con que formalmente se alegue como excepción la expiración del contrato de arrendamiento, como en el caso de marras, sino que ello debe aflorar, conforme lo indicó el Alto Tribunal Constitucional en la citada sentencia T-482 de *“los medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.”*, lo cual, como se analizó, no logró vislumbrarse, razones suficientes para no reponer la decisión cuestionada y, en su defecto, se concederá la apelación interpuesta subsidiariamente en los términos del numeral 1° del artículo 321 del CGP.

En consecuencia, se

RESUELVE

PRIMERO: No reponer el auto fechado 26 de enero de 2022 en el proceso de la referencia, de conformidad con lo brevemente bosquejado.

SEGUNDO: Conceder el recurso de apelación, en efecto suspensivo, contra el numeral segundo de la aludida providencia.

TERCERO: Remítase el proceso, en medio digital, a la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial al Magistrado que le corresponda por reparto en el Tyba.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado Por:

Argemiro Valle Padilla

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 005

Santa Marta - Magdalena

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:

**3f5dbd9a1e86e66e2e794dfc1745240c8c011f7c5ab2850d3aff4474c72
312d0**

Documento generado en 25/03/2022 05:00:35 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>