



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bello, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

<i>Proceso</i>	<i>Restitución de inmueble</i>
<i>Demandante</i>	<i>María Hedilma Álvarez de Rúa y otros</i>
<i>Demandado</i>	<i>Gladiz María Rúa Álvarez</i>
<i>Radicado</i>	<i>N° 05088-40-03-002-2021-00870-00</i>
<i>Temas y subtemas</i>	<i>Recurso de reposición contra auto que rechaza demanda por no subsanar requisitos</i>
<i>Decisión</i>	<i>No Repone – No Concede Apelación – Única instancia</i>

En este asunto el apoderado de la parte demandada censura dentro del término procesal oportuno, mediante reposición y en subsidio apelación, el proveído que rechaza la demanda por no subsanar los requisitos exigidos en la inadmisión de la demanda.

Es así pues que, procede el Despacho a estudiar la censura de la parte ejecutante previas las siguientes anotaciones.

ANTECEDENTES

Mediante auto del 30 de julio de 2021, este Despacho profiere auto que inadmite la demanda, con el fin de que se corrigieran ciertos defectos, entre ellos: *“Adjuntará prueba del contrato de arrendamiento, tal y como lo preceptúa el N°1 del artículo 384 del Código General Del Proceso”*.

No obstante, de manera oportuna, el apoderado de la parte demandante, presenta escrito que contiene la subsanación de las fallas encontradas, sin embargo, manifiesta que no se allega la prueba del contrato exigido, pues las partes celebraron un contrato verbal en el año 2015 y que al respecto se rendirá testimonio con los testigos señalados en el escrito de demanda.

No obstante, una vez este Despacho revisó lo exigido, evidencia que de conformidad con el artículo 384 numeral 1° del C. G. del P. se debe acompañar con la demanda la prueba de dicho contrato.

Así las cosas, oportunamente, el apoderado de la parte demandante, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación, con el fin de que revoque el auto del 16 de agosto de 2021, puesto que sí subsano lo exigido, pues indicó que al ser un contrato verbal, con los testigos es suficiente prueba.

CONSIDERACIONES

Como presupuestos jurídicos relevantes encontramos los siguientes:

CÁNONES DE ARRENDAMIENTO. / MORA: el artículo 518 del Código de Comercio en su numeral 1ª señala que una de las causales para no renovar el contrato de arrendamiento es causado el arrendatario haya incumplido el contrato, en consecuencia, dicho esto y dando aplicación a La ley 820 de 2003 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, "... la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato", en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual y, por ende, generan la finalización del convenio por la voluntad del contratante cumplido, que en principio lo sería el arrendador.

Ahora si se trata de contratos surgidos después de la entrada en vigencia de la ley 820 de 2003 se tendría que decir que todo lo dicho aplica a dichos bienes mercantiles. En efecto, pese a que el artículo 22 de la ley 820 de 2003 se encuentra en una legislación que sólo atañe al alquiler de bienes destinados a residencia, debe aplicarse al arrendamiento de locales comerciales, toda vez que hoy no hay norma que en torno de ellos regule la cuestión, más allá del ordinal 1º del artículo 518 del C. de Co., que simplemente habla de incumplimiento contractual como barrera a la renovación del pacto; luego, su aplicación analógica deviene imperiosa para superar el vacío, tanto más sí se tiene en cuenta que una interpretación contraria, esto es, una que proscriba la mora en el pago de la renta como motivo de extinción del arriendo de locales, atentaría contra la condición resolutoria tácita que como regla general consagró el precepto 1546 de la ley sustantiva civil, para toda relación contractual, bilateral, válida, y si bien la acción de restitución no es propiamente de resolución, compete decir que al menos lo es en cuanto determina inejecución contractual y devolución del bien, que obedecen al mismo postulado, incluso para no sustraer al arrendatario del cumplimiento de sus deberes, con apariencias válidas, en desmedro del arrendador cumplido, que entonces se vería privado de la tenencia

y de la ganancia; es decir, apelando a la mencionada condición, por razones de equidad y acudiendo a una interpretación sistemática, se tiene que la mora es una causal de restitución de bienes alquilados, envueltos los locales comerciales.

De otro lado, se ha dicho que la mora precisa, fuera del incumplimiento, que éste sea imputable al deudor o sea culposo, pues en últimas el no pago significa que se ha desconocido una obligación contractual; habría responsabilidad contractual y ésta, conforme el canon 63 del C. C. requiere culpa, ya se verá si grave, leve o levísima, aunque hay excepciones como cuando la prestación es de género, o cuando se asume una obligación de resultado, en el que se presume la culpa y, por consiguiente, se necesita de una causa extraña para exonerar al contratante incumplido.

CASO CONCRETO

Con relación a la censura realizada por el apoderado judicial de la parte ejecutante, vale la pena precisar que, es necesario preguntarse: *¿debe revocarse el auto del 16 de agosto de 2021 por medio del cual se rechazó la demanda por no subsanar el requisito exigido, de allegar prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento de conformidad como lo exige el artículo 384 del C. G. del P. numeral 1°?*

Es, así pues, que este Despacho en aras de resolver el objeto principal de este recurso de reposición, es preciso primero estudiar el artículo 384 del C.G. del P. en el cual el legislador determinó las reglas y requisitos para aquellos casos en que el arrendador acuda al aparato judicial, para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado; es por ello que, se trae a colación que:

“Art. 384. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.”.

De conformidad con lo anterior, es entonces necesario señalar que, una vez revisado el proceso, se pudo evidenciar que el apoderado de la parte demandante, al momento de presentar el memorial que subsana la demanda no allegó prueba siquiera sumaria de que el contrato de

arrendamiento celebrado se hizo de manera verbal, si no que apenas lo hizo al momento de radicar el presente recurso que allegó con él, la declaración juramentada extraprocesal.

Así las cosas, dispone esta Judicatura que no repondrá el auto del 16 de agosto de 2021 dado que el momento oportuno para allegar la prueba requerida debió haber sido al momento de subsanar los requisitos exigidos en la inadmisión de la demanda.

Por lo anterior, El Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Bello,

RESUELVE

PRIMERO. NO REPONER el auto del 16 de julio de 2021 por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO. NO conceder el recurso de apelación, toda vez que es un proceso de única instancia, debido a la causal de mora.

NOTIFÍQUESE

**MARIO ANDRÉS PARRA CARVAJAL
JUEZ**

Firmado Por:

Mario Andres Parra Carvajal
Juez
Civil 002
Juzgado Municipal

Antioquia - Bello

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: **e34b7d215491dc8be629bc40b55c003407047f026002d1640af6be76b798a23d**

Documento generado en 26/08/2021 09:24:57 PM