



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga (Valle), veintiocho (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

SENTENCIA No. 033

PROCESO:

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.

Demandante:

LIGIA RESTREPO DE OROZCO representada por sus sucesores procesales:
HERNAN YULE OROZCO RESTREPO.
ELIZABETH OROZCO RESTREPO Y OTRO.

Demandados:

EDILSON JAIRO HERNANDEZ (Amparado en pobreza).

RADICACIÓN:

761114003003-2017-00224-00

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

El objeto de este pronunciamiento es el proferir la sentencia dentro del proceso VERBAL de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, formulado por la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO hoy representada por sus sucesores procesales, contra del señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ., como parte de la ritualidad típica de esta instancia, misma que el despacho la enmarca como anticipada y total, teniendo en cuenta que conforme al Art. 278 del C. G. del P., se configura el evento de no haber pruebas por practicar, toda vez que por la naturaleza del asunto y las pretensiones de la demanda no es procedente realizar su práctica, por las razones que en la parte considerativa de esta providencia se explicaran, así como también se encuentran elementos suficientes para dictar fallo que en derecho corresponda, dentro del presente proceso.

2. ANTECEDENTES

Que la demandante actuando mediante apoderado judicial formula la presente demanda soportándola en los siguientes hechos;

1°. Que, la demandante LIGIA RESTREPO DE OROZCO el día 23 de septiembre de 2002, dio en arrendamiento a través de contrato verbal al señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ, el segundo piso de un inmueble de su propiedad ubicado en la Carrera 6E No.13B-52 de esta ciudad, y en el primer piso reside la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO.

2°. Que, de dicho contrato de arrendamiento verbal, se encargó el hijo de la señora LIGIA RESTREPO, el señor JAVIER OROZCO quien falleció, y el cobraba el canon de arrendamiento al señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ, con autorización de la propietaria.

3°. Que las partes fijaron como canon de arrendamiento la suma de trescientos mil pesos (\$300.000), los cuales debían ser cancelados de forma anticipada al inicio de cada periodo mensual en la residencia de la arrendadora, o a través del señor JAVIER OROZCO, ya fallecido, persona que estaba autorizada.

4°. Que el contrato de arrendamiento inicio en el año 2002, y se fijó como termino de duración 12 meses, pero el mismo se ha venido prorrogando automáticamente hasta la fecha.

5°. Que, el señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ incumplió el contrato en cuanto a los pagos de arrendamiento, que adeuda a la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO 38 meses de canon de arrendamiento por valor de trescientos mil pesos (\$300.000), cada uno, correspondiendo desde el 27 de marzo de 2014 hasta el 27 de abril de 2017, más los periodos que se sigan causando., que la suma arroja un valor hasta la presentación de la demanda de \$11.400.000.

6°. Que el demandado esta en mora en el pago de la renta mensual del inmueble desde el día 27 de marzo de 2014, excusándose en la muerte del señor JAVIER OROZCO.

7°. Que el 31 de agosto de 2015, inicio ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Buga, demanda de restitución de inmueble por estos mismos hechos y contra el mismo demandado, proceso bajo radicado No.2015-00347, en dicho asunto se declaró probada la excepción previa de "*falta de legitimación en la causa por activa*", en favor del señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ.

8°. Que mediante escritura pública No.1686 del 23 de junio de 2016 aclarada mediante escritura pública No.1869 del 13 de julio de 2016, ambas de la Notaria Primera de Buga, se actualizaron los linderos del inmueble ubicado en la Carrera 6 E No.13B-52 primer y segundo piso, predio con matricula inmobiliaria No.373-11089.

9°. Que, con la anterior aclaración de linderos, queda identificado que el lindero sur de la propiedad es la Carrera 6E No.13B-40 de Buga, y el bien objeto de restitución es el segundo piso de la Carrera 6R No.13B-52, sin que tenga ninguna otra nomenclatura adicional el segundo piso.

(Hechos tomados del escrito de demanda).

3. PRETENSIONES:

1°. Declarar que entre los señores **LIGIA RESTREPO DE OROZCO** y **EDILSON JAIRO HERNANDEZ** existió un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la Carrera 6E No.13B-52 2 piso y dar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento al no pagar la renta de los meses del 27 de marzo de 2014 al 27 de abril de 2017 y los demás que se sigan causando.

2°. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución desocupación y entrega de la parte del inmueble (casa de habitación) dada en arrendamiento, ubicada en la Carrera 6 E No.13 B-52 2 piso de esta ciudad.

3°. Que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecución de la sentencia, se ordene a la oficina de comisiones civiles, para la práctica de la diligencia del lanzamiento.

4°. Que se condene en costas a la parte demandada.

(Pretensiones tomadas del escrito de demanda).

4. ACTUACIÓN PROCESAL

En vista de lo anterior la demanda correspondió por reparto el 09 de junio de 2022, continuando con los siguientes actuare procesales;

- Que en auto No.1219 del 21 de junio de 2017, se dispuso admitir la presente demanda y se ordenó la notificación de la parte demandada.
- Que en auto No.0805 del 22 de agosto de 2017, no se aceptaron las diligencias de notificación personal al demandado.
- Que el 22 de septiembre de 2017, se notifica de manera personal el Dr. ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ en calidad de apoderado judicial del demandado EDILSON JAIRO HERNANDEZ, según poder que adjunta., a quien se le concede el termino para contestar la demanda hasta el 06 de octubre de 2017.
- Que el 05 de octubre de 2017, dentro de termino el demandado contesta la demanda proponiendo excepciones de mérito.
- Que en auto No.2092 del 18 de octubre de 2017, se ampara por pobre al demandado EDILSON JAIRO HERNANDEZ y se le designa para su representación al Dr. ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ.
- Que, en diligencia de notificación personal del 30 de octubre de 2017, el Dr. ROMEIRO ORTIZ, acepta asumir la representación del amparado por pobre.
- Que mediante auto No.2382 del 24 de noviembre de 2017 se le reconoce personería para actuar al Dr. Romeiro Ortiz y se corre traslado de las excepciones de mérito por el termino de tres días.
- Que mediante auto No.113 del 23 de enero de 2018, se requiere a la parte demandada para que en el término de veinte días allegue copia de los registros civiles de matrimonio y nacimiento de los herederos de la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO, en razón a su fallecimiento.
- Que en auto No.572 del 23 de marzo de 2018, se reconoce como sucesores procesales de la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO (Q.E.P.D), al señor JESUS ANTONIO OROZCO GRISALES esposo, y los señores JESUS ANTONIO OROZCO RESTREPO, HERNAN YULE OROZCO RESTREPO, JOSE HENRY OROZCO RESTREPO, CRUZ ELENA OROZCO RESTREPO y ELIZABETH OROZCO RESTREPO en su calidad de hijos de la causante., se ordena su notificación y el emplazamiento de los herederos indeterminados.
- Que, en auto sin número del 20 de junio de 2018, se reconoce como sucesores procesales de la causante a los señores LEANDRO OROZCO GUTIERREZ, CHRISTIAN ANDRES OROZCO FRANCO y FARIC OROZCO FRANCO como hijos del señor TIBERIO DE JESUS OROZCO RESTREPO (Q.E.P.D.) hijo de la causante, así mismo como sucesores procesales los señores LUZ KARIME OROZCO CASTRILLON, YEYNI JOHANA OROZCO CASTRILLON y DONOVAN JAVIER OROZCO SALAZAR hijos del señor JAVIER DE JESUS OROZCO RESTREPO (Q.E.P.D.) hijo de la causante., quienes informaron no tener interés sobre el asunto.

- Que en auto No.069 del 23 de enero de 2019, se dispuso a resolver un recurso de reposición no revocando el auto No.099 del 28 de junio de 2018, se reconoce como sucesor procesal al señor ELIAS ALBERTO OROZCO RESTREPO quien informa no tener interés sobre el proceso., y se requiere a la parte para que realice el emplazamiento d los herederos indeterminados de la causante LIGIA RESTREPO DE OROZCO (Q.E.P.D).
- Que en auto No.372 del 25 de febrero de 2019, se resuelve recurso de reposición no revocando la decisión tomada en auto No.069 del 23 de enero de 2019.
- Que en auto No.374 del 25 de febrero de 2019, se ordena el emplazamiento del señor FARIC OROZCO FRANCO hijo de TIBERIO DE JESUS OROZCO RESTREPO (Q.E.P.D.), heredero de la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO (Q.E.P.D.) y se reconoce como sucesor procesal en calidad de nieto de la causante LIGIA RESTREPO DE OROZCO (Q.E.P.D).
- Que en auto No.1547 del 29 de agosto de 2019, tiene por surtido el emplazamiento de los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LIGIA RESTREPO OROZCO y el emplazamiento de FARIC OROZCO FRANCO para su representación designan como curador al Dr. GABRIEL ALBERTO ESCOBAR VILLALOBOS.
- Que el día 02 de septiembre de 2019, se notifica personalmente el Dr. GABRIEL ALBERTO ESCOBAR VILLALOBOS., como curador de los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE LIGIA RESTREPO OROZCO y FARIC OROZCO FRANCO, dándole un término para contestar hasta el 24 de septiembre de 2019.
- Que el 17 de octubre de 2019, presenta contestación de la demanda sin oposición alguna.
- Que en auto No.0265 del 28 de febrero de 2020, dispone el despacho a programar audiencia para el día 24 de junio de 2020 a las 2:00 p.m. y decreta la práctica de pruebas.
- Que en auto No.1445 del 26 de octubre de 2020, por la cual se acepta la cesión de poder en favor del Dr. MONTEGRANARIO ALVAREZ PEREA como apoderado de los señores HERNAN YULE y ELIZABETH OROZCO.
- Que en auto No.1526 del 09 de noviembre de 2020, se acepta la renuncia del Dr. ROMEIRO ORTIZ HERNANDEZ quien representaba los intereses del señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ, en consecuencia, se le designa curador que continúe su representación.
- Que mediante auto No.822 del 12 de mayo de 2021, se hace el desistimiento de la PRUEBA DOCUMENTAL DECLARATIVA: consistente en el análisis de voces sobre las grabaciones efectuadas de los señores: ELIAS OROZCO RESTREPO, YURLEY OROZCO RESTREPO Y EDILSON JAIRO HERNANDEZ.
- Que mediante auto No.1158 del 24 de junio de 2021, se ordena el emplazamiento del señor JAVIER ANDRES OROZCO y se hacen otros ordenamientos.
- Que el día 30 de septiembre de 2021, finalizo el emplazamiento del señor JAVIER ANDRES OROZCO en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.
- Que mediante auto No.1978 del 05 de octubre de 2021, se designa curador que represente los intereses del señor JAVIER ANDRES OROZCO.

- Que el 10 de noviembre de 2021, se notifica de manera personal el Dr. GUILLERMO GIRALDO VELEZ, dándole termino para contestar hasta el 16 de noviembre de 2021., en representación del señor JAVIER ANDRES OROZCO.
- Que el 26 de noviembre de 2021, contesta el Dr. GUILLERMO GIRALDO VELEZ, en representación del señor JAVIER ANDRES OROZCO., sin oposición.
- Que en auto No.637 del 02 de mayo de 2022, se pone en conocimiento la contestación del curador designado al señor JAVIER ANDRES OROZCO y se hacen otros ordenamientos.

4. CONSIDERACIONES:

DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer del presente proceso de restitución de inmueble arrendado tanto por la naturaleza del asunto, por su cuantía, como por el factor territorial dado que en esta ciudad se encuentra ubicado el inmueble en controversia y es domicilio de las partes llamadas en el asunto. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a esta instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistente en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas partes, pues el demandante está legitimado para impetrar la demanda como quiera que es el supuesto arrendador del inmueble, y por eso, el demandado se encuentra legitimados por pasiva como quiera que es el supuesto arrendatario del inmueble.

Previo a dar las consideraciones del caso es necesario memorar que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, además de los genéricos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas, se concretan en los específicos de i) la concesión del goce de una cosa total (inmueble urbano destinado a vivienda total o parcialmente) y ii) el pago de un precio a título de contraprestación por dicho goce, conforme a las definiciones obrantes en el art. 1973 del C.C. y en el art. 2 de la Ley 820 de 2003:

“CÓDIGO CIVIL. ARTICULO 1973. <DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

LEY 820 DE 2003. ARTÍCULO 2o. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. “

El pago del canon de arrendamiento, además de constituir un elemento esencial de esta clase de contratos, es una obligación del arrendatario, al tenor de lo reglado en los artículos 9 numeral 1 de la

Ley 820 de 2003¹, y 2000 del C.C. En este último también se consagra el derecho de retención a favor del arrendador, solicitado en el subexámine, al siguiente tenor:

“ARTICULO 2000. <OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria”.

La inobservancia de la obligación del pago del canon de arrendamiento de vivienda urbana, habilita al arrendador para solicitar unilateralmente su terminación, a voces del numeral 1º del art. 22 de la Ley 820 de 2003:

“Artículo 22. Terminación por parte del arrendador. Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato (...).”

Ahora en cuanto a su procedimiento el Código General del Proceso, dispone lo siguiente;

“Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado

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 extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el

¹ Artículo 9º. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario: 1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido

carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

5. Compensación de créditos. Si en la sentencia se reconoce al demandado derecho al valor de las mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquel adeude al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

6. Trámites inadmisibles. En este proceso son inadmisibles la demanda de reconvencción, la intervención excluyente, la coadyuvancia y la acumulación de procesos. En caso de que se propongan el juez las rechazará de plano por auto que no admite recursos.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

CASO CONCRETO:

Lo anterior se deja sentado, para partir de los presupuestos que la ley exige para que exista un contrato de arrendamiento entre las partes, y que, de ser así, la ley en igual sentido faculta a iniciar el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, o en su defecto debatir la realidad de los actos entre las partes y determinar si hay lugar o no a la restitución del bien en cabeza del demandante.

Vemos que, en el presente asunto, la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO (Q.E.P.D)., inicia el proceso de Restitución de inmueble arrendado del predio ubicado en el segundo piso de la Carrera 6E No.13B-52 de la ciudad de Buga, en contra del señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ, con base en un contrato de arrendamiento que informa ser de carácter verbal y cuyo canon mensual era de \$300.000, adeudando más de 38 meses a la fecha de presentación de la demanda., en el periodo comprendido entre el 27 de marzo de 2014 al 27 de abril de 2017.

Bajo estas condiciones, la norma procesal para este tipo de asuntos nos remite al artículo 384 del Código General de Proceso, fijando unas reglas determinadas para la prosperidad de la acción., para su admisión en la demanda solicita se acompañe prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. En el libelo de la demanda lo que acompaña como soporte es la declaración extraprocesal de los hijos de la señora LIGIA RESTREPO DE OROZCO, señores HERNAN YULE OROZCO RESTREPO y ELIZABETH OROZCO RESTREPO, prueba que quedaba sujeta a contradicción del demandado para verificar su contenido en cuanto a las condiciones del supuesto contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, al no existir certeza plena de la existencia del contrato de arrendamiento entre las partes, se configuro la subregla desarrollada jurisprudencialmente, para poder oír al demandado dentro de este asunto, sobre el particular la Corte

Constitucional en Sentencia T-427 del 2 de julio de 2014, Magistrado Ponente Dr. ANDRES MUTIS VANEGAS, expuso;

“4.3. Ahora bien, 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.

*Así, por ejemplo, esta Corte en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) indicó que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el demandado no será oído en juicio, **lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento**, debidamente aportado al proceso, “pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada..., mal haría en aplicar automáticamente la disposición”.*”

En este orden de ideas, con la presentación de la contestación de la demanda por parte del demandado EDILSON JAIRO HERNANDEZ, se propone como excepción demerito la denominada como “**INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, HAY ES UN CONTRATO DE COMPRAVENTA**”, cambiando considerablemente el objeto de debate y la naturaleza del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, en razón a que entra en discusión ahora, un supuesto derecho real de dominio sobre el inmueble que es objeto de este asunto, según los argumentos que sustentan su exceptiva.

Por lo tanto, las características propias del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, no podrían enmarcarse para debatir sobre la existencia o no de la transferencia de derechos reales, es por esta razón que el despacho se acoge a la figura de la Sentencia anticipada al considerar que no hay pruebas por practicar por cuanto, los testimonios solicitados serian utilizados para encaminar la pretensión de declaración de existencia del contrato de arrendamiento. Sin embargo, este Juzgado haría mal en desconocer los supuestos facticos, jurídicos y probatorios de la parte contraria, cambiando el debate del proceso radicalmente, tornando entonces inadecuadas e insuficientes las pruebas traídas al debate por cada una de las partes, sumando que la causal de demanda fue la mora en los canones de arrendamiento entendiéndose que este asunto seria de única instancia según el numeral 9 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Entonces, en el caso hipotético de la declaratoria del Contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del predio, se estaría cercenando el derecho del señor EDILSON JAIRO HERNANDEZ para que debata su postura que es traída en este proceso, en el escenario idóneo, quedando en desmejora ante tal declaratoria, es por esta razón que

en aras el principio de igualdad procesal de las partes, se debería tratar en conjunto con las herramientas pertinentes en el escenario jurídico adecuado.

En estos términos, el proceso que sería el adecuado para el tratamiento de la Litis en disputa y que determinaría con veracidad la existencia o no de un contrato tanto de compra venta o arrendamiento y defina el dominio del bien y ponga fin al problema, podría ser, los que versen sobre este tipo de declaraciones como el Reivindicatorio de Dominio y por otra parte la Declaración de Pertenencia o su reconvención de ser el caso, dentro de un mismo asunto, generando de esta manera instrumentos y herramientas al juzgador que permitan llegar a la verdad real y jurídica en la resolución del caso.

Es por estos motivos, que la orientación del objeto de la pretensión de la demanda estuvo encaminada buscando la declaratoria de la existencia de un contrato de arrendamiento cuando el trasfondo del debate va más allá, en consecuencia, como se ha venido reiterando nos encontramos en un proceso de Restitución de Inmueble Arrendado donde algunas de sus características principales son; **(i)** Le plena existencia del contrato de arrendamiento, **(ii)** la declaratoria de terminación de dicho contrato y **(ii)** Que el inmueble que se pretenda restituir le asista el derecho a la persona que lo solicita.

Por lo tanto, este despacho, considera que procesal y sustancialmente hablando quedaría sin sustento para decidir sobre el trasfondo real del pleito entre las partes, ya que, si se diera continuidad, obviando lo que ha surgido en el debate y declarando la existencia de un contrato de arrendamiento se podría claramente incurrir en un defecto sustantivo, recordemos que la alta corporación constitucional en Sentencia T-482 del 18 de noviembre de 2020, Magistrado Ponente Dr. ANTONIO JOSE LIZARAZO OCAMPO, define este defecto e indica los supuestos para su configuración;

“5.1. La Corte ha señalado que el defecto sustantivo parte del “reconocimiento de que la competencia asignada a las autoridades judiciales para interpretar y aplicar las normas jurídicas, fundada en el principio de autonomía e independencia judicial, no es en ningún caso absoluta”. En consecuencia, este defecto se materializa cuando la decisión que toma el juez desborda el marco de acción que la Constitución y la ley le reconocen.

5.2. La jurisprudencia de este tribunal ha precisado los supuestos que pueden configurar este defecto:

Supuestos de materialización del defecto sustantivo	
1	Cuando existe carencia absoluta de fundamento jurídico. En este caso la decisión se sustenta en una norma inexistente, derogada o que ha sido declarada inconstitucional.
2	Cuando la decisión judicial tiene como fundamento una norma que no es aplicable por no ser pertinente.
3	<u>Cuando, a pesar de que la norma en cuestión está vigente y es constitucional, su aplicación no resulta adecuada a la situación fáctica objeto de estudio como, por ejemplo, cuando se le reconocen efectos distintos a los señalados por el legislador.</u>

4	Cuando se aplica una norma cuya interpretación desconoce una sentencia con efectos <i>erga omnes</i> . En esta hipótesis se aplica una norma cuyo sentido contraría la <i>ratio decidendi</i> de una sentencia que irradia sus efectos a todo el ordenamiento jurídico.
5	Cuando la disposición aplicada se muestra injustificadamente regresiva o claramente contraria a la Constitución.
6	Cuando un poder concedido al juez se utiliza para un fin no previsto en la disposición.
7	<u>Cuando la decisión se funda en una interpretación no sistemática del derecho, omitiendo el análisis de otras disposiciones aplicables al caso.</u>
8	Cuando el servidor judicial da una insuficiente sustentación o justificación de una actuación que afecta derechos fundamentales.
9	Cuando se desconoce el precedente judicial sin ofrecer un mínimo razonable de argumentación.
10	Cuando el juez se abstiene de aplicar la excepción de inconstitucionalidad. Se trata de la aplicación de normas abiertamente inconstitucionales o que al ser aplicadas al caso concreto vulneran derechos fundamentales, razón por la que debe ser igualmente inaplicada.
11	Cuando la providencia incurre en incongruencia entre los fundamentos jurídicos y la decisión. Esta situación se configura cuando la resolución del juez no corresponde con las motivaciones expuestas en la providencia.
12	<u>Cuando la interpretación es irrazonable en, al menos, dos hipótesis: (i) cuando le otorga a la disposición jurídica un sentido y alcance que esta no tiene (contraevidente –interpretación contra legem–), o de manera injustificada para los intereses legítimos de una de las partes; y (ii) cuando le confiere a la disposición infraconstitucional una interpretación que en principio resulta formalmente posible a partir de las varias opciones que ofrece, pero que en realidad contraviene postulados de rango constitucional o conduce a resultados desproporcionados, sacando la decisión del marco de la juridicidad y de la hermenéutica jurídica aceptable.</u>

(Subrayados y negrilla propios del despacho).

En igual sentido en el compendio de la Corte Constitucional en Sentencia SU573 del 14 de septiembre de 2017, Magistrado Ponente Dr. ANTONIO JOSE LIZARAZO OCAMPO, sobre el defecto sustantivo expuso;

*“Por consiguiente, el ejercicio del poder judicial es legítimo en la medida en que permita **“el logro eficaz de los fines propios de la organización estatal, entre los cuales se destacan, la efectividad de los principios y derechos consagrados en la Constitución, la vigencia de un orden justo y el respeto de la dignidad humana (artículo 2° C.P)”**. Incluso, en este escenario se ha llegado a determinar de manera expresa la obligación del funcionario judicial de inaplicar la ley en las circunstancias en que estas resulten contradictorias a las garantías fundamentales.*

(...)

*En cuanto a la indebida **interpretación o aplicación** de una norma, recientemente, en la Sentencia T-344 de 2015, reiterada en la SU-050 de 2017, se precisó que este defecto se ha presentado cuando: (a) la interpretación o aplicación, prima facie, no se encuentra dentro del margen de razonabilidad o proporcionalidad; (b) es adaptada una disposición de forma contraevidente o contra legem; (c) es evidentemente perjudicial para los intereses de una de las partes, a pesar de la legitimidad de que estos gocen¹; (d) es manifiestamente errada y desatiende los parámetros de juridicidad y aceptabilidad; (e) resulta injustificadamente regresiva o contraria a la Constitución; o (f) cuando dejan de aplicarse normas constitucionales o legales pertinentes.*

Según la jurisprudencia, no cualquier interpretación o aplicación puede considerarse un defecto sustantivo. El error judicial debe ser ostentoso, arbitrario y caprichoso, en desconocimiento de lineamientos constitucionales y legales pertinentes. Lo anterior debido a que el juez constitucional no debe ni puede definir la forma en que el juez ordinario tiene que decidir, "pues pueden existir vías jurídicas distintas para resolver un caso concreto que [también] son admisibles [y] compatibles con las garantías y derechos fundamentales de los sujetos procesales".

Así las cosas, el defecto sustantivo se configura cuando el juez "en ejercicio de su autonomía e independencia, desborda la Constitución o la ley en desconocimiento de los principios, derechos y deberes superiores". Lo cual puede ocurrir, entre otros, por la errónea interpretación o aplicación de la norma. Como puede suceder, por ejemplo, cuando se desborda el contenido de la norma y se imponen mayores barreras a las exigidas por el legislador para conceder el derecho o se desconocen normas que debían aplicarse."

Por todo lo dicho, es como este despacho por los elementos facticos traídos por cada una de las partes, el limitado material probatorio y las herramientas jurídicas propias de este proceso de Restitución de Inmueble Arrendado el cual por haberse fundamentado en la causal de mora en canones de arrendamiento se refuta como de única instancia, y ante un posible escenario de un defecto sustantivo, el juzgado considera que las pretensiones solicitadas en la demanda están llamadas a su fracaso. En este sucinto orden de ideas, el despacho se releva del estudio de la exceptiva planteada por el demandado por lo expuesto. En cuanto a la condena en costas no se realizará la carga a ninguna de las partes, por cuanto no le asiste razón en este escenario a ninguna de las dos

5. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA VALLE**, Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: **NEGAR** las pretensiones de la demanda por las razones previamente expuestas.

SEGUNDO: **SIN LUGAR A CONDENAR** en costas por lo dispuesto en la parte considerativa.

TERCERO: **ARCHÍVESE** lo actuado, previa anotación de su salida en los libros respectivos.

CUARTO: Se informa que esta providencia quedara debidamente ejecutoriada pasados tres días, contados a partir de su notificación en estados electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Jueza;


JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

<p align="center">JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN</p> <p align="center">Estado Electrónico No. <u>019</u>.</p> <p align="center">El anterior auto se notifica Hoy <u>02 de marzo</u> <u>de 2023</u>, a las 8:00 A.M.</p> <p align="center"></p> <p align="center">MATEO SEBASTIAN BENAVIDES GOYES Secretario Ad Hoc.</p>

Firmado Por:
Janeth Dominguez Oliveros
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

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: **ab93566ed2a2c28d9fd05c88829976e8f7856844a1524a4e9fe4ffa7455d1c90**

Documento generado en 01/03/2023 05:16:58 PM

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