

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE
CIRCUITO JUDICIAL DE SOLEDAD

Radicación: 08758-41-89-002-2020-00346-00
Demandante: GUSTAVO UCROS CUESTAS
Demandado: HILDA MARIA HERNANDEZ BARRANCO

Soledad, 12 de mayo de 2021.

OBJETO DEL PROVEIDO

El presente proceso se encuentra pendiente por resolver recurso de reposición interpuesto por el ejecutante contra el auto de fecha 17 de febrero de 2.021, que corre traslado a las excepciones propuestas por la parte demandante.

ANTECEDENTES

a) Fundamentos Facticos:

En fecha 17 de febrero de 2021 se profirió auto que corre traslado a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Posteriormente se recibió el 22 de febrero de 2.021, recurso de reposición contra el mencionado auto, por parte del apoderado de la parte demandante.

Se fijó en lista en fecha 23 de abril de 2021 y la parte demandada describió el recurso en fecha 28 de abril de 2021, por lo que agotado el trámite de rigor se procede a resolver el recurso.

b) Argumentos del Recurrente:

El apoderado de la parte demandante manifiesta que:

“Indica el apoderado de la demandada HILDA MARIA HERNANDEZ BARRANCO, una serie de situaciones que hacen parte de un negocio jurídico diferente al presente caso, suscrito entre las mismas partes ante Notario Segundo del Circulo de Soledad, el cual recalco, no es tema a dilucidar en la presente demanda, existen otros mecanismos para dirimir esos asuntos y no puede pretender como excepción tales situaciones surgidas del negocio jurídico.

En cuanto al punto de la excepción de fondo y o excepción de pago, señalada por el mismo abogado esgrime la argucia de una supuesta simulación de contrato lo cual es de igual forma improcedente para argumentar la como excepción de fondo o de pago puesto que tal figura debe ser objeto de demanda ante una instancia diferente a la que hoy nos ocupa en el presente caso.

Ahora bien, con respecto a unas supuestas consignaciones que fueron realizadas por la demandada. Seguido se puede observar que tales consignaciones carecen de

veracidad, con excepción de la consignación por valor de 2950000 de fecha 26 de agosto de 2020, de la cuenta de ahorros del banco de Bogotá del demandante, señor Gustavo Ucrós Cuestas, y el cheque de fecha 18 de febrero del año 2020, por la suma de 3590000 de Bancolombia a nombre de mi poderdante, sumarían un total de 6000540 lo que equivaldría a 5 meses y 14 días de renta aproximadamente. Seguido lo cual lo cubre el total de los 20 meses demora, relación adosa la fecha de la presentación de la presente demanda; las demás consignaciones relacionadas son totalmente falsas en especial la que relacionan por valor de 19913500 de fecha 14 de octubre de 2016, y que supuestamente fue consignada en la cuenta de ahorros del señor Gustavo Ucrós Cuestas en el mismo Banco de Bogotá; está en consideración a qué tal suma, precisamente corresponde una consignación, pero realizada por el señor Gustavo Cruz puesta en la cuenta corriente número 49404143-7 del banco de Bogotá, a nombre de la señora Farides Arias Quintero, identificada con la cédula de ciudadanía número 26.876.425 conforme a una autorización suscrita y firmada por la demandada señora Hilda María Hernández barranco, la cual anexo al presente memorial, en la que se instruye al Señor Gustavo Ucrós Cuestas a consignar la suma de 20.000.000 de pesos como saldo del negocio de compraventa del inmueble como objeto del presente restitutorio, el cual se realizó por la suma de \$19.913.500 por el gravamen a que están sujetos este tipo de transacciones; sin embargo la demandada de manera irresponsable, aporta como prueba de haberle ella consignado al Señor Gustavo Ucrós Cuestas tal cantidad utilizando también el residuo de retiro que realizó mi patrocinado en el mismo banco por la misma suma, en esa misma fecha y hora y que de manera irrisoria y más que cínica pretenden hacer valer como prueba de una supuesta consignación repito que supuestamente realizó la susodicha demandada al demandante Gustavo Ucrós Cuestas, esto se puede verificar en el extracto bancario del mes de octubre a diciembre del año 2016 de la cuenta de ahorros 8300114486 que posee el señor Gustavo Ucrós Cuestas en el Banco de Bogotá y que se anexa al presente memorial un pisco más lo anterior me permite colegir, sin temor a equivocarme como qué tamaños afirmación soportada por la demandada de con dichos documentos o más temeraria y taimada para tratar de engañar al Señor juez por lo que de manera inmediata solicitase compulse copia a la fiscalía general de la nación y al consejo superior de la judicatura el presunto fraude procesal que de manera descarada ha recurrido la demandada a través de su abogado.

Ahora bien, es preciso aclarar Leo reiterarle el señor juez, que la mora en los cánones de arrendamiento como hasta la fecha de la presentación de la demanda restitutoria es de 20 meses sumando un total de 24.000.000 y conforme a la norma artículo 424 parágrafo 2 numeral 2 expresa al respecto que la parte demandada deberá acreditar la consignación del valor total de dicha Mora a favor del juzgado o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador y ninguna de las dos cosas han acontecido ni demostrado la demandada haciendo precaria la admisión del memorial decepciones propuesta por el abogado de la susodicha, valga la oportunidad manifestarle su señoría que hasta la presente que de la Mora en los cánones de arrendamiento ha llegado a los 25 meses lo cual sumaría un total de \$30.000.000 está en consideración a que el numeral 3 de la norma en comentó establece que cualquiera que fuera la causal invocada el demandado también deberá consignar oportunamente órdenes del juzgado en la cuenta de depósitos judiciales los cánones que se causan durante el proceso en ambas instancias y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuándo presente el título de depósito respectivo. Seguido el recibo de pago hecho directamente al arrendador o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. Seguido lo cual tampoco ha acontecido ni demostrado en el en el escrito de las excepciones. El abogado de la demandada, presenta una serie de movimientos financieros, extractos de cuentas bancarias, y de terceros a favor del señor Freddy Emilio Maturana Córdoba, lo cual, no demuestra que hubiera entregado suma de dinero alguna al demandante como tal apreciación es totalmente desfasada, fuera de contexto e inverosímil como pretensión probatoria de pago.

Todo lo antes expuesto, resulta ignominioso para la recta aplicación de justicia, puesto que viola el principio jurídico más importante de los derechos de los ciudadanos, como es el principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de nuestra carta magna, y que, de manera increíble, con la admisión del memorial de excepciones propuesto el juez incurre en el error procedimental, claro está que, asumo que tal apreciación se da por las argucias esbozadas por el apoderado de la demandada como lo cual agrava aún más la situación fáctica y jurídica en la que quieren sumergir al demandante, y que es por esto que el imperio de la justicia y la ley como deben prevalecer sobre la presente situación.”

Argumentos de la defensa.

“Sea lo primero indicar a su Señoría, que el apoderado del demandante dentro del presente recurso, procede a invocar que su Señoría no se ciñe a lo preceptuado en el Art424, Parágrafo 2º, Núm. 2 del CPC, siendo que este Artículo fue derogado por el literal c) del Artículo 626 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del proceso), el cual rige a partir de 1º. De enero de 2014 en los términos del numeral 6) del artículo 627) (Artículo modificado por el artículo 44 de la Ley 794 de 2003.

Con relación al hecho que el apoderado de la parte demandante procede a solicitar al despacho revoque la admisión de las excepciones propuestas por el suscrito apoderado de la de demandada, al haberse tenido por notificada por conducta concluyente.

Al respecto quiero indicar que no están llamados a prosperar los recursos presentados por dicho apoderado, toda vez que dentro de este proceso no cumplió con lo establecido en el Decreto 806 de 2020, Art. 8º, en razón de que mi representada tuvo conocimiento que en su forma se tramitaba este proceso, compareció de la demanda, siendo acogida y teniéndosele por notificada por conducta concluyente, lo que es totalmente legal.

En cuanto al hecho que el apoderado judicial de la parte demandante, pretende desconocer que entre el demandante y mi poderdante se suscribo con relación al inmueble ubicado en la Cra 27 No. 26-04 barrio El Hipódromo de Soledad, la venta con pacto de retroventa, la cual fue protocolizada mediante la Escritura Pública No. 4667 del 27 de Septiembre de 2017 de la Notaría Segunda el Círculo de Soledad, siendo mi representada propietaria del inmueble, entregando el demandante a mi mandante la suma de \$30.000.000, simulándose el contrato de arrendamiento para el pago, hecho plenamente acreditado, con la declaración que rinde el señor GUSTAVO UCROS CUENTAS ante la Fiscalía Séptima Seccional de Soledad, Fiscal Dr. ALVARO ARISTIDES IBAÑEZ TRESPALACIOS SPOA : 080016001067202150312, donde a uno de los preguntados contesta; “... que estaban interesados en venderla casa con el compromiso de recuperarla a un año después un valor de treinta millones de pesos (\$30.000.000). Una de las condiciones de esa compraventa era que a través de un contrato arriendo ella me entregaría intereses correspondientes a los treinta millones de pesos (\$30.000.000) y un justo arriendo distribuida así: Un intereses de 2.5% por los treinta millones de pesos (\$30.000.000) que daría un monto de setecientos cincuenta mil pesos (\$750.000)”. De igual manera, el declarante en una de las contestaciones manifiesta: “Si señor, en la promesa de compraventa con pacto de retroventa firmada en fecha 13 de septiembre del año 2016”, luego entonces, es claro que el contrato de arrendamiento fue un acto simulado para garantizar el pago de los intereses del dinero prestado o entregado por el señor GUSTAVO UCROS CUENTAS, desvirtuando totalmente que se trate meramente de un contrato de arrendamiento.

Con relación al hecho de que mi representada deba acreditar el pago la consignación del valor total de dicha mora a favor del juzgado o presentar los recibos de pago, expedidos por el arrendador, me permito indicar que cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento no puede ser camisa de fuerza este hecho, tal subregla la ha terminado de la Corte Constitucional en Sentencia T-107 de 2014, que a la letra dice:

SUBREGLA CONSTITUCIONAL QUE EXIME AL DEMANDADO DE LA APLICACION DE LOS NUMERALES 2 Y 3 DEL PARAGRAFO 2 DEL ARTICULO 424 DEL CPC-Eventos en los cuales hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

5.1. Desde al año 2004¹, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, *“no puede 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. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento”*. De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, *“éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma”*.

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a *“razones de justicia y equidad”* en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, *“el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado”*, además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico; 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 la 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.

5.3. Ahora bien, la inaplicación de la carga que debe asumir el demandado para ser oído en el trámite de restitución de inmueble arrendado, ha sido varias veces avalada por esta Corporación en control concreto, donde ha verificado la afectación de derechos fundamentales. Como la línea comprende varias sentencias, haremos referencia a aquellas que tienen impacto significativo de precedente para el asunto bajo examen.

5.3.1. En primer lugar, en la sentencia T-162 de 2005, la Corte decidió sobre un caso en el que el demandado dentro del proceso de restitución alegaba que el inmueble había sido de su padre y que él habitaba allí, con la anuencia de sus hermanos, mientras se decidía el proceso de sucesión. Además, explicaba que el demandante era un medio hermano, que nunca había suscrito ningún contrato de arrendamiento con él y que las declaraciones de testigos que se habían anexado al proceso como prueba del contrato verbal de arriendo eran falsas, como lo demostraba una declaración en ese sentido de uno de los testigos. Agregaba que por ese hecho había formulado una denuncia penal ante la Fiscalía y que no contaba con el dinero para consignar los cánones que supuestamente adeudaba. Finalmente, del caso importa resaltar que el demandado aportó prueba relevante que permitía dudar sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la cual no fue considerada en su momento por el operador judicial.

En esa oportunidad, este Tribunal concedió el amparo y ordenó al juzgado acusado suspender el proceso hasta tanto se hubiera fallado el proceso penal iniciado por el actor de la tutela. En la parte considerativa argumentó lo siguiente:

“En otras palabras, cuando el parágrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.

“En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.

“Es decir, en el concreto y particular caso de autos, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio el demandado debe probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, no obedece a la inconstitucionalidad de la disposición, sino a que se ha puesto en manos del juez una prueba relevante que hacer surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arriendo y de la deuda por concepto de mensualidades en mora. Así pues la inaplicación de la disposición obedece a tal grave duda respecto del presupuesto fáctico de aplicación de la misma.”

5.3.2. En segundo lugar, en la sentencia T-150 de 2007, esta Corporación estudió el caso de un arrendatario que firmó dos contratos de arrendamiento que corrían simultáneamente sobre un mismo local comercial, de tal manera que tenía que responder por los cánones de arrendamiento ante dos arrendadores. En esa ocasión, la ratio decidendi de esa sentencia puntualizó que si bien la situación era excepcional, no era menos que “en casos como el presente, en los que no hay claridad acerca de cuál de los dos contratos está vigente en relación con el arrendatario, no se pueden aplicar las normas del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil que determinan que al arrendatario demandando no será oído sino demuestra haber pagado los cánones reclamados. La aplicación mecánica de las normas indicadas vulnera en estos casos el derecho del arrendatario al debido proceso y a su derecho de defensa, pues él sí ha cumplido sus obligaciones de arrendatario pagando el canon, en este caso al arrendador original”.

De esa forma, señaló que si se aplicara la carga que establece el numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del CPC, el actor no tendría más remedio que consignar dos arriendos por el mismo mes para evitar ser demandado por mora en el pago y para poder ser oído en el proceso de restitución, solución que halló irrazonable por configurar una carga excesiva sobre el arrendatario de buena fe. Por ello, invocando el respeto a los derechos de defensa y contradicción del arrendatario demandado, así como al debido proceso, precisó que era necesario que éste fuera oído dentro del proceso.

5.3.3. En tercer lugar, en la sentencia T-808 de 2009, el Tribunal Constitucional analizó el caso de una supuesta arrendataria que alegaba no tener esa condición ante la inexistencia del contrato de arrendamiento y su calidad de poseedora del bien objeto de restitución por más de veinte años. La supuesta sociedad arrendadora señaló que celebró un contrato verbal de arrendamiento con la actora y probó la existencia del mismo con tres declaraciones extrajudiciales. Como la arrendataria no acreditó el pago de los cánones arrendados, el juzgado acusado no la escuchó durante el trámite procesal, situación que motivó la interposición del amparo tutelar.

En esa oportunidad, la Corte protegió el derecho fundamental al debido proceso del accionante, concretamente en lo que se refiere a las garantías de defensa y contradicción probatoria, y dispuso que fuera escuchada en el proceso de restitución de inmueble arrendado porque evidenció serias dudas en la existencia del supuesto de hecho que habilita la pretensión, es decir, del contrato de arrendamiento. Así, señaló que “[s]i bien la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento no requiere que éste conste por escrito y la norma procesal exige tan solo una prueba sumaria para demostrar su existencia, la prueba allegada para tal fin por el demandante debe demostrar plenamente este hecho, es decir, es necesario que ésta brinde absoluta certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia”. Por eso, en ese caso específicamente concluyó que los elementos de prueba referían a la fecha de inicio del contrato y a la fecha en que comenzó la mora en el pago de los cánones, pero jamás conducían a establecer que el arrendador hubiera recibido consignaciones de pago de los meses anteriores al incumplimiento como para producir una convicción real en el juzgador, sobre la existencia del convenio.

5.3.4. En cuarto lugar, en la sentencia T-067 de 2010, esta Corporación asumió el estudio de un caso donde el demandado en el proceso de restitución no fue escuchado porque no consignó el valor de los cánones atrasados, a pesar de que alegó en el mismo que no tenía la calidad de arrendatario sino de poseedor derivado de una sociedad de hecho que configuró con el causante y presunto arrendador. El fundamento de la restitución era un contrato verbal de arrendamiento que se probó por medio de testimonios.

La Corte concedió el amparo al debido proceso y ordenó que se escuchara al actor, aduciendo que “al no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento, 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 (...)”. Agregó que cuando el demandado tacha de falsas las pruebas que cimientan la existencia del contrato de arrendamiento, se le debe permitir demostrar la inexistencia del acuerdo contractual mediante el ejercicio efectivo del derecho a la defensa y a la contradicción probatoria. Por consiguiente, señaló que el contenido normativo del numeral 2° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no tenía conexidad material con los presupuestos del caso y que, por esa razón, no se podía aplicar objetivamente el supuesto legal que sirvió de fundamento a la providencia censurada.

5.3.5. Y finalmente, en la sentencia T-118 de 2012 que se constituye en la más reciente sobre esta línea, la Corte analizó el caso de una señora que alegaba la vulneración de sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, porque no se le permitió ser oída en un proceso de restitución de inmueble arrendado en el que se invocó la causal de mora en el pago de los cánones, a pesar de que tachó de falsos los documentos que probaban la existencia del contrato de arrendamiento, desde el inicio del proceso.

En esa oportunidad, esta Corporación amparó los derechos invocados por la actora y ordenó que se le escuchara en el proceso judicial, arguyendo para tal efecto que “(...) la Sala no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, la cual implica que no se requiere para su perfeccionamiento que éste conste por escrito. Sin embargo, la norma procesal exige una prueba sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción necesario que en principio no tiene contradicción, pero que brinda absoluta certeza respecto a la celebración del acuerdo y de su vigencia”. Así, precisó que “ante el pronunciamiento y el desconocimiento del contrato por la parte demandada en el proceso civil, así como las dudas sobre las pruebas que fundamentaron la acción de restitución, el juez de conocimiento debió hacerla oído en el proceso y permitir controvertir la inexistencia del contrato de arrendamiento”.

5.3.6. Entonces como se puede evidenciar del anterior recuento jurisprudencial, no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.

5.4. Justamente, relacionado con lo anterior, esta Sala de Revisión estima importante resaltar que la jurisprudencia constitucional desde finales del año 2007, ha establecido que la decisión del juez de impedir al demandado ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando existe incertidumbre respecto del negocio jurídico o de su vigencia, constituye simultáneamente defectos sustantivo y fáctico. El primero por cuanto el contenido de las cargas que establece el parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no tiene conexión material con los supuestos del caso; y el segundo porque la decisión judicial estuvo apoyada en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del contrato de arrendamiento, u omitió valorar una determinante para establecer una duda razonable, circunstancias que impiden la aplicación de la consecuencia jurídica que sirvió de fundamento a la providencia e incluso a continuar con el trámite judicial.

5.5. En este orden de ideas, siguiendo los lineamientos trazados por esta misma Sala de Revisión en la sentencia T-118 de 2012 (f.j. 6.5), se puede concluir que:

“(i) Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 CPC no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

(...)

(iii) La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2º y 3º del artículo 424 del CPC, no es resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino del incumplimiento de la carga probatoria del arrendador para demostrar la existencia del contrato, esto es, un supuesto de hecho necesario de la norma que concede la consecuencia jurídica de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le endilgan.

(iv) El juez tiene la facultad para decidir no escuchar al accionado arrendatario en un proceso de restitución de inmueble arrendado hasta que éste no pague los cánones adeudados, siempre que conforme al material probatorio aportado por las partes, aquel tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento. Por consiguiente, el funcionario judicial debe realizar esta valoración después de presentada la contestación la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio.

(v) La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró, que en los eventos en los cuales se le exigía al demandado arrendatario cancelar los cánones adeudados por concepto del contrato de arrendamiento para ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del negocio jurídico se configuraba un defecto procedimental. Actualmente, las diferentes Salas de Revisión de revisión han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo”.

En este asunto se encuentra probado totalmente el hecho que el origen del contrato de arrendamiento es sobre la compraventa con pacto de retroventa, la cual ha demostrado mi poderdante haber cancelado al demandante en este proceso, por lo que no solamente ostenta la calidad de arrendataria sino de propietaria, puesto que con el pacto de retroventa debía regresar el inmueble a su legítima propietaria, por ello debe ser escuchada dentro de presente proceso sin exigírsele el pago de las obligaciones o de los presuntos cánones de arrendamiento y tener en cuenta las pruebas aportadas con la cual está indicando haber cancelado la obligación al demandante quien pretende negar totalmente al indicar que mi cliente le adeuda \$60.000.000 (véase declaración ante la Fiscalía), para que no se le vulneren sus derechos.”

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El recurso de reposición como es conocido es un remedio procesal, en virtud del cual el mismo Juez que conoce del proceso tiene la oportunidad única de reconsiderar un punto ya decidido por él, y enmienda el error en que ha incurrido y pronuncia una nueva resolución ajustada a derecho.

Este recurso tiene por finalidad, la de que el mismo Juez que dictó la resolución impugnada la revoque, enmiende o reforme, dictando en su lugar una nueva.

En el caso bajo estudio se solicita la reposición del auto que resolvió correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Se duele el recurrente que la parte demandada no está demostrando plenamente que los valores que menciona en su escrito de excepciones correspondan al pago de los cánones de arrendamiento, puesto que aduce que el valor de \$19.513.000 pertenece a un negocio diferente al que se ventila en el presente asunto y por lo tanto tal como lo indica el artículo 384 del Código General del Proceso en su numeral 7. No debe ser escuchado hasta tanto demuestre estar al día con los cánones de arrendamiento.

Sin embargo la reiterada jurisprudencia, en especial en los eventos en los cuales hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, tal como lo arguye la parte demandada en su contestación que el contrato de arrendamiento se trató de un acto simulado y por doce meses, lo cual fue el 27 de septiembre de 2016, que en este caso entrar a dilucidar a que pagos corresponde realmente el valor de \$19.513.000 necesita un estudio más a fondo que no se puede resolver con el solo recurso, sino en audiencia, con

la respectiva valoración probatoria, puesto que se debe probar más allá de los cánones de arrendamiento del supuesto contrato, los hechos relevantes tales como si estos pagos corresponden al contrato de arrendamiento o a la venta con pacto de retroventa, para determinar el fondo del presente asunto que se trata de una restitución de inmueble arrendado.

Así las cosas, no se puede cercenar el derecho a la defensa de la parte demandada sin que sea escuchado, toda vez que existen dudas de la existencia del contrato de arrendamiento y del valor al cual corresponden los pagos que aduce la parte demandada, se recalcan los apartes siguientes de la Sentencia T-107 de 2014 “5.2. ... obedece a “razones de justicia y equidad” en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, “el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado”, además del acceso a la administración de justicia; y “la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, “éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma”. El Subrayado es nuestro.

Así las cosas vemos que este caso se ajusta a las razones que la jurisprudencia ha analizado ampliamente cuando se debe escuchar al demandado, en aras de garantizar justicia y debido proceso.

Por lo anteriormente expuesto este Juzgado;

RESUELVE

- 1.) No revocar el auto de fecha 17 de febrero de 2021 por lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



WENDY JOHANA MANOTAS MORENO
Jueza

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE SOLEDAD

La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 39 Hoy 13 de mayo de 2021.



MILENA PAOLA PÉREZ MEDINA
Secretaria