

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
SOCORRO – SANTANDER

REF: PROCESO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
ARRENDADO
DTE: CARLOS JULIO DURAN FUENTES.
APDO: Abg. MAURICIO ARBES GORDILLO T.
DDO: JOSE DAVID DURAN FUENTES.
APDO: Abg. RAÚL CALDERÓN RANGEL
RDO. 2022-00186-00.

Socorro, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Por vía de reposición y en subsidio apelación el apoderado judicial de la parte demandada Abg. RAÚL CALDERON RANGEL, solicita reponer el auto de fecha 24 de mayo de 2023, mediante el cual se dejó sin efecto auto de fecha 08 de febrero de 2023, en el que se le corrió traslado del recurso de reposición y en subsidio de apelación, allegado al correo institucional el 01 de febrero de 2023.

HECHOS DE SUSTENTACIÓN DE RECURSO PARTE RECURRENTE

Por medio de correo electrónico de fecha 30 de mayo del año que avanza el apoderado judicial de la parte demandada presenta escrito en el que se opone a la razones que tomo el juzgado para dejar sin efecto el auto que correo traslado del recurso de reposición y en subsidio apelación; es de resaltar que en dicho providencia también se integra el contradictorio en calidad de litis consorte necesario a la señora LINA MARIA DURAN FUENTES, por ende también se suspende el proceso hasta cuanto tanto se vincule a la citada, bajo los siguientes planteamientos:

PRIMERO: aduce el recurrente que, al momento, no se aportaron los recibos o depósitos que demuestran el pago de los cánones y por lo tanto no se podrán tener en cuenta los escritos de reposición y en subsidio apelación, y contestación de la demanda ni las excepciones denominadas previas.

SEGUNDO: que el Despacho debe observar a través de la contestación de la demanda que se desconoció el contrato de arrendamiento argumentando la insistencia del mismo, dado que para el recurrente nunca se ha suscrito un contrato de este tipo con el demandante y mucho menos se ha comprometido al pago de cánones de arrendamiento.

TERCERO: se afirma que el supuesto contrato de arrendamiento presentado ante este Despacho es una prueba amañada con testigos mentirosos y falaces que fueron llevados a declarar unos hechos que no son ciertos y máxime que seguramente no estuvieron presentes ni podrán haber estado presentes en la supuesta elaboración de un contrato de arrendamiento y

que como ha venido diciendo el recurrente, los testigos mentirosos se saben de memoria la cedula de su poderdante y hablan de una restitución por el no pago y aluden que pasaría si se entra en mora, entre otros.

CUARTO: que es cierto que el señor JOSE DAVID DURAN FUENTES no ha cumplido la carga procesal del pago de los cánones, pues como reitera el recurrente se ha venido manifestando que es copropietario y, además, ostenta calidad de poseedor material desde muchos años, pues esta calidad deriva de sus progenitores y por ende no puede el demandante venir a manifestar que su arrendatario sin tener asidero jurídico y legal que demuestran estos hechos.

HECHOS DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE LOS NO RECURRENTE

Por la parte demandada se dio traslado a la parte no recurrente según lo previsto en el párrafo 1° del artículo 9° de la Ley 2213 de 2022, enviando el escrito a los correos electrónicos mago7761@hotmail.com, grafimarca@hotmail.com, correspondientes al demandante y a la litis consorte necesaria, vencido el termino previsto en el artículo 319 del C.G.P, el demandante y litisconsorte necesario guardaron silencio.

PARA RESOLVER CONSIDERA

Primeramente, debe mencionarse que el recurso de reposición y en subsidio apelación propuesto es procedente, teniendo en cuenta que la providencia recurrida se notificó por estados el 25 de mayo de 2023 y dentro del término de ejecutoria fue objetado el recurso, esto es, el 30 de mayo del presente año, estando legitimada procesalmente para interponerlo.

Así las cosas, se trata de una solicitud de reposición y en subsidio apelación, en el que la parte pretende a través de apoderado judicial hacer ver su inconformidad respecto de la decisión emitida mediante auto de fecha 24 de mayo del año que avanza.

De acuerdo con lo expuesto por el recurrente y teniendo en cuenta el análisis hecho en el escrito presentado por el mismo, en donde el Despacho hará el estudio consistente en la aplicación jurisprudencial del criterio tomado por la Corte Constitucional en sentencia T-482 del 2020, en donde menciona que:

“La regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso-, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP.”

Para lo cual el Despacho debe hacer el análisis propio para lograr evidenciar si en el caso en concreto puede aplicarse esta regla jurisprudencial teniendo

que de no ser así podría estarse frente a un defecto sustantivo, factico y procesal como bien lo explico el máximo órgano constitucional.

En primera medida, el análisis hecho por la Corte Constitucional se sienta sobre una inseguridad en la existencia o no del contrato de arrendamiento, posición esta que difiere con lo establecido en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P, que reglamenta el paso a seguir en los procesos de restitución de inmueble arrendado, haciendo hincapié en que la carga procesal recae sobre el demandado, así:

“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.” (Exaltación literal del Despacho)

De otro lado, el numeral 1° del art. 384 del C.G.P., que a su tenor literal transcribe establece que “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”. Como quiera que el demandado no presenta prueba del pago de los cánones no podría ser oído.

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta las peculiaridades del caso que nos apremia, el cual se resguarda en prueba testimonial, razón por la que el demandado en sus escritos se ha opuesto a la existencia de ese contrato mediante el uso de medios exceptivos, nos lleva a generar incertidumbre respecto de la existencia del contrato.

Así las cosas, considera el Despacho que ha de acudir a los resultados del proceso; Maxime teniendo en cuenta el escaso acervo probatorio con que se cuenta para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, cosa que el máximo órgano constitucional en sede de tutela dejó por sentado que:

“La Sala de Revisión reitera que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez”

Situaciones que la misma Corte Constitucional con anterioridad ya se había pronunciado de la misma manera en sentencia T-118 de 2012:

“La Sala Novena de Revisión concluye que: (i) Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° 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. (ii) “Por su alto contenido restrictivo las cargas procesales establecidas en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 CPC no se extienden a los terceros legitimados dentro del proceso de restitución de tenencia, como por ejemplo en el caso del Defensor de Familia cuando actúa para defender los intereses y derechos de los niños”. (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”

Entonces al ser un caso semejante a los que estudio dicha corporación la sentencia en mención es vinculante en virtud del precedente vertical que como lo ha explicado varias veces el tribunal constitucional consiste en:

“En reiteradas oportunidades, esta Corporación ha definido el precedente judicial como “la sentencia o el conjunto de ellas, anteriores a un caso determinado, que por su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos, debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”. Asimismo, la doctrina lo ha definido como el mecanismo jurisdiccional que tiene su origen en el principio stare decisis o estar a lo decidido, el cual consiste en la aplicación de criterios adoptados en decisiones anteriores a casos que se presenten en situaciones posteriores y con circunstancias similares.”¹

Por lo tanto, en virtud de los diferentes preceptos jurisprudenciales que se han hecho respecto al tema en cuestión, mal haría este Despacho en no tener en cuenta los planteamientos esbozados por la parte pasiva en lo atinente a la existencia del contrato de arrendamiento verbal que ocupa nuestra atención. Pues generaría para el demandando una vulneración de sus derechos fundamentales y garantías procesales.

¹ Sentencia SU345 de 2017

Dicho lo anterior y según lo ya mencionado, se aplicará la regla jurisprudencia sentada en la sentencia T-420 del 2020, en lo que tiene que ver con el eximente del pago de cánones como requisitos para ser oído.

Ahora bien, teniendo en cuenta que del escrito presentado por el recurrente se observa que el ataque solo va dirigido hacia el numeral primero del auto de fecha 30 de mayo de 2023, se dejara sin efecto solamente este numeral quedando incólume los restantes numerales.

En ese orden de ideas, y como quiera que la anterior decisión conlleva a la necesidad de dar trámite al recurso de reposición y en subsidio de apelación incoado por la parte pasiva el primero (1) de febrero de la presente anualidad contra el auto de fecha 16 de octubre de 2022 que decidió sobre la admisión de la presente demanda, y en atención a que ya fue objeto de traslado a la parte demandante y que no ha sido materia de resolución, por economía procesal, entrara a hacer el estudio respectivo y a decidir sobre su suerte.

Es de precisar, que dicha solicitud va encaminada a hacer ver la inconformidad respecto del auto admisorio de la demanda de fecha 16 de octubre de 2022 y por lo que solicita se revoque rechazando la misma.

Es así que, del estudio realizado al numeral 1° del artículo 384 del C.G.P., se puede establecer que *“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**”* (subrayado y negrilla fuera de texto)

Circunstancia esta que en efecto, el despacho tuvo en cuenta para admitir la demanda Verbal Sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado – local comercial ubicado en la calle 10 # - 73/77/85 del municipio de Socorro – Santander, bajo el presupuesto establecido en la norma en cita.

Luego no es de recibo que la parte pasiva de manera caprichosa pretenda desconocer tales planteamientos legales, bajo el entendido que por existir una comunidad pro indiviso en donde LINA MARIA DURAN FUENTES, ostenta el 50% ; JOSE DAVID DURAN FUENTES el 25% y CARLOS JULIO DURAN FUENTES el otro 25% de la nuda propiedad, sobre el bien materia de discusión no haya posibilidad de iniciar una restitución de una parte del inmueble, por los demás comuneros si como es de público conocimiento la comunidad se nutre de pérdidas y utilidades; que en el caso en concreto serían los cánones de arrendamiento generados por el local comercial.

Ahora en relación a la posición adoptada por la parte actora, respecto a que los escritos presentados por la parte demandada no son de recibo, ni pueden ser contestados, ni dársele trámite alguno en ningún sentido, en virtud del inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del C. G. P., es de resaltar al profesional del derecho que teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento verbal al generar incertidumbre como lo dice la Corte, faculta al despacho a no aplicar dicha regla en el caso in examine a fin de garantizar el derecho de contradicción y defensa del demandado.

Por tal razón, y sin más elucubraciones este despacho no acoge los fundamentos sobre los cuales la parte demandada pretende se rechace una demanda, que dentro de las ritualidades cumple con los requisitos legales para ser adelantada y fallada, a través de los diferentes estadios procesales en los cuales tienen participación activa los litigantes.

En mérito de lo expuesto, El JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL de Socorro Santander administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER, el auto de fecha treinta (30) de mayo de 2023, revocando el numeral PRIMERO que a su tenor literal transcribe:

DEJAR SIN EFECTO, el auto de fecha ocho (08) de febrero de 2023, mediante el cual se corrió traslado del recurso de reposición y en subsidio apelación, allegado al correo institucional el primero (1°) de febrero de 2023. De conformidad a la parte motiva.

SEGUNDO: NO REVOCAR, el auto de fecha 16 de octubre de 2022, mediante el cual este despacho judicial admitió la demanda Verbal Sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado – local comercial ubicado en la calle 10 # - 73/77/85 del municipio de Socorro – Santander. Por lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: MANTEGASE, incólume los numerales segundo, tercero y cuarto del auto de fecha treinta (30) de mayo de 2023 y el auto que data del 16 de octubre de 2022, mediante el cual este despacho admitió la demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado – local comercial.

CUARTO: NO CONCEDER, el recurso de alzada dado que, nos encontramos ante un proceso de única instancia.

QUINTO: CONTINUESE, con el siguiente estadio procesal.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

La Juez,

CLAUDIA SOFIA DUARTE GARCIA

Firmado Por:

Claudia Sofia Duarte Garcia
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Socorro - Santander

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: **6450bba76da583c7715497b981120f02601b20a3df6a50290584e59108bc205b**

Documento generado en 16/08/2023 02:57:05 PM

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