

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

A despacho de la señora Juez, la demanda de RESTITUCIÓN DE UNA PORCIÓN O FRACCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, instaurado por el señor HERNÁN ARTURO MESA GONZÁLEZ, frente a CARLOS ALVEIRO MESA ROMERO, radicada al 2020-00152-00, vencido el término para contestar la demanda y propuestas excepciones de fondo. Sírvase ordenar.

Viterbo, 19 de Abril de 2021.


ANA MILENA OCAMPO SERINA
Secretaria.

AUTO INTERLOCUTORIO No. 0145/2020 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Viterbo, Caldas, Veintiséis (26) de Abril de dos mil Veintiuno (2021).

Se encuentra bajo el conocimiento de esta judicial el trámite de la demanda verbal de *RESTITUCIÓN DE UNA PORCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO*, instaurada por el señor HERNÁN ARTURO MESA GONZÁLEZ, frente al señor CARLOS ALVEIRO MESA ROMERO, radicada al 2020-00152-00, debiendo resolverse el trámite a seguir, así:

HECHOS:

Se ha puesto al discernimiento la demanda en referencia con el objeto de obtener la declaratoria de terminación de contrato verbal de arrendamiento y la restitución de una porción o parte de vivienda urbana ubicada en la jurisdicción.

La causal invocada por el accionante, se cimenta en la falta de pago del canon, entre el mes de marzo de 2019 a esta fecha, por un monto de \$100.000 mensuales.

Informado el demandado, acudió a responder la demanda en forma escrita formulando excepciones de fondo y solicitando el amparo de pobreza en su favor, el que le fuera concedido mediante auto del 8 de febrero de 2021.

En tiempo, el apoderado designado presentó memorial que contiene pronunciamiento y excepciones.

Con el escrito aportado por el demandado trajo copia de contrato y certificado de paz y salvo de las cuotas reclamadas.

Agotado el trámite que decidió la renuncia de la apoderada del demandante, se encuentra el plenario para decidir el paso a seguir.

SE CONSIDERA:

1- DEL TRÁMITE:

Surte su trámite en esta instancia la demanda de RESTITUCIÓN de una porción de bien inmueble destinado a vivienda, ubicado en esta jurisdicción, propiamente en la carrera 13 No. 1 N – 98, zona urbana, por la causal de falta de pago del canon pactado entre las partes, para el goce del bien.

La admisión tuvo lugar el día 14 de enero de esta calenda; siendo notificada por medio físico utilizando una empresa de mensajería, lo que condujo a que el citado acudiera con memorial de contestación.

Concedido el beneficio de amparo de pobreza, el profesional asignado igualmente presentó escrito que lleva la contestación y excepciones de fondo.

2- DE LA REPRESENTACIÓN.

El demandante en este espacio procesal se encuentra desprovisto de una defensa técnica, ante la renuncia de su apoderada, la que fue aceptada por reunir los requisitos del artículo 76 del código general del proceso.

Es de resaltar que el señor HERNÁN ARTURO MESA GONZÁLEZ, de acuerdo a la cuantía de las sumas cobradas y el procedimiento aplicado al asunto, puede actuar en su propio nombre, a esta fecha; a pesar de estar enterado de la renuncia de su abogada nada ha dicho al respecto, por lo que es procedente continuar el desarrollo correspondiente.

3- CONTESTACIÓN:

Los memoriales que reposan en el dossier; el presentado por el llamado como el acercado por el apoderado asignado al asunto, se oponen a los hechos expuestos en el libelo y sus pretensiones, desconociendo al demandante como contratante, en su lugar, afirmando que el contrato fue suscrito con la señora ROSA ELVIA ROMERO PELÁEZ.

De igual manera se interponen varios medios exceptivos denominados así: *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA; INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS; COBRO DE LO NO DEBIDO; BUENA FE; INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA Y LA DE PAGO; PRESCRIPCIÓN; INNOMINADA O GENÉRICA.*

Sobre este ítem debe advertirse que con el escrito de contestación introducido por el demandado en su nombre se presentaron excepciones de fondo las que fueron recogidas y sumadas a otras señaladas por el apoderado designado.

4. PROCEDIMIENTO:

El artículo 384 numeral 4 del código general del proceso, es claro cuando dice:

“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. --- 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 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...".

Indica la norma que en este caso, debe exigirse el pago oportuno de los cánones adeudados a esta fecha, con el fin de que el demandado pueda ser escuchado.

5- CONSECUENCIAS:

La falta en el pago de valores demandados ha sido fijada por el legislador como una tarifa para ser escuchado y en su uso llevar a plenitud el ejercicio de su derecho a la defensa y tener una intervención dentro del trámite.

En el caso, se discute por el demandado la existencia de un contrato escrito y un certificado de paz y salvo, que no pueden dejarse pasar por alto por esta juzgadora; máxime cuando luego de la contestación se aportan nuevos elementos que conducen a tener certeza sobre los planteamientos de quien es citado al trámite.

Las negaciones a los hechos y la oposición a las pretensiones han sido respaldadas con prueba documental que no pueden pasar desapercibidas; como podría esta

dispensadora de justicia ignorar la existencia de un contrato escrito diferente a la prueba testimonial base de la demanda y que pone en tela de juicio lo argumentado en el libelo.

En esta situación, la Corte Constitucional ha zanjado el tema y ante una duda sobre el contrato que es la base de esta demanda, dispone seguir el desarrollo del proceso, como una sub-regla en favor de quien es demandado sin que sea infranqueable el escollo de la consignación.

En sentencia **T-340/15**. Magistrado Ponente: JORGE IVÁN PALACIO PALACIO. Bogotá, D.C., tres (3) de junio de dos mil quince (2015), dijo:

“4. El deber de allegar prueba del pago de los cánones discutidos o de la consignación por el mismo concepto a órdenes del Juzgado, a cargo del arrendatario demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado.

4.1. El artículo 424 del C.P.C regula las cargas procesales del proceso de restitución de inmueble arrendado¹. En particular, los numerales 2º y 3º del

¹ “Artículo 424.- Modificado por la [Ley 794 de 2003](#), Artículo 44. Restitución del inmueble arrendado. Cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se aplicarán las siguientes reglas:

Parágrafo 1º. Demanda y traslado.

1. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste prevista en el artículo 294, o prueba testimonial siquiera sumaria.

2. En el caso del artículo 2035 del Código Civil, la demanda deberá indicar los cánones adeudados y a ella se acompañará la prueba siquiera sumaria de que se han hecho al arrendatario los requerimientos privados o los judiciales previstos en la citada disposición, a menos que aquél haya renunciado a ellos o que en la demanda se solicite hacerlos.

3. En ejercicio del derecho consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, el arrendador podrá pedir en la demanda o con posterioridad a ella, el embargo y secuestro de los bienes. La medida se levantará si se absuelve al demandado, o si el demandante no formula demanda ejecutiva en el mismo expediente dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato o de la sentencia. Si en ésta se condena en costas, el término se contará desde la ejecutoria del auto que las apruebe; y si hubiere sido apelada, desde la notificación del auto que ordene obedecer lo dispuesto por el superior.

4. El auto admisorio de la demanda se notificará a todos los demandados mediante la fijación de un aviso en la puerta o lugar de acceso al inmueble objeto de la demanda. (Inciso declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-925 de 1999](#)).

En el aviso se expresará el proceso de que se trata, el nombre de las partes, la nomenclatura del inmueble o cualquiera otra especificación que sirva para identificarlo. Copia de él se entregará a cualquier persona que trabaje o habite allí, si fuere posible, y se aplicará lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 320 (Inciso declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-925 de 1999](#))

En la misma forma se podrá notificar al arrendatario los requerimientos judiciales y la cesión del contrato, sea que se pidan con anterioridad a la demanda o en ella.

Parágrafo 2º. Contestación, derecho de retención y consignación.

parágrafo 2º describen supuestos fácticos distintos² para determinar la carga procesal a cargo del arrendatario demandado: el primero discute el

1. Si el demandado pretende derecho de retención de la cosa arrendada, deberá alegarlo en la contestación de la demanda y en tal caso el demandante podrá pedir pruebas relacionadas con ese derecho, en el término señalado en el artículo 410.

2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel¹. (Este numeral fue declarado exequible en la sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993, a través de la declaratoria de exequibilidad del numeral 27 del artículo 1º del Decreto 2282 de 1989.)

3. ~~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 de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo. (El aparte tachado fue declarado inexecutable por la sentencia C-886 de 2004.

4. Los cánones depositados para la contestación de la demanda 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 éste los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

5. Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado al contestar la demanda le haya desconocido el carácter de arrendador, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

6. Cuando no prospere la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al demandado a pagar al demandante una suma igual al treinta por ciento de la cantidad depositada o debida.

Parágrafo 3º. Oposición a la demanda y excepciones.

1. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda; el demandante presenta prueba del contrato y el juez no decreta pruebas de oficio, se dictará sentencia de lanzamiento.

2. Cuando se propongan excepciones previas se dará aplicación a los artículos 98 y 99.

Parágrafo 4º. Pruebas del proceso. Resueltas las excepciones previas, el juez procederá a decretar y practicar las pruebas del proceso.

Parágrafo 5º. Cumplimiento de la sentencia. La diligencia de restitución, de acuerdo con lo previsto en el artículo 31, en las cabeceras de Distrito Judicial, podrá ser practicada por delegación del juez en el secretario y oficial mayor de su despacho, siempre que estos sean abogados, sin perjuicio de las facultades de comisionar a otras autoridades; el comisionado practicará la diligencia con las mismas facultades del juez”. (Declarado inexecutable por la Corte Constitucional en la Sentencia [C-503 de 2005](#).)

1. Si la sentencia reconoce al arrendatario el derecho de retención de la cosa arrendada, se aplicará lo dispuesto en el artículo 339.

2. Si al tiempo de practicarse la diligencia se encuentra en el bien alguna persona que se oponga a ella, el juez aplicará lo dispuesto en el artículo 338.

3. Si se reconoce al demandado derecho al valor de mejoras, reparaciones o cultivos pendientes, tal crédito se compensará con lo que aquél adeuda al demandante por razón de cánones o de cualquiera otra condena que se le haya impuesto en el proceso.

Parágrafo 6º. Inadmisión de algunos trámites. En este proceso son inadmisibles: demanda de reconvención, intervención excluyente o coadyuvante, acumulación de procesos, y la audiencia de que trata el artículo 101. En caso de que se propusieren, el juez las rechazará de plano por auto que no admite recurso alguno. Igualmente, el demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad de la demanda de restitución prevista en la [Ley 640 de 2001](#).”

² Ver sentencias T-1082 de 2007, T-067 de 2010 y T-118 de 2012.

impago de cánones y el segundo el impago de servicios públicos³.

4.2. La constitucionalidad de esta norma ya ha sido analizada por esta Corporación. En un primer momento, la inversión de la carga probatoria al arrendatario demandado fue examinada en sentencia C-070 de 1993, donde se analizó la presunta vulneración del derecho al debido proceso (CP art. 29).

Quien en aquél entonces impugnó la norma sostuvo que condicionar el derecho del arrendatario demandado a ser oído en juicio a que presente prueba documental de la cancelación de los cánones de arrendamiento correspondientes a los últimos períodos cuando la demanda de restitución del inmueble se funde en la causal de falta de pago, implica condicionar o supeditar indebidamente el ejercicio del derecho al debido proceso.

Sin embargo, en esa oportunidad la Corte consideró que se trataba de una medida razonable, por lo que desestimó la acusación:

“Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar

³ En Sentencia C-886 de 2004 se decidió limitar la aplicación del supuesto del numeral 3 del párrafo 3 del artículo 424 del C.P.C. a los casos en lo que se alega el numeral 2 del artículo 22 del C.P.C., esto es a los casos en los que se alega la falta de pago de servicios públicos domiciliarios. Así lo explicó al Corporación: “En criterio de la Corte, la única causal que guarda una relación de conexidad razonable con la carga probatoria acusada, es la que establece el numeral 2 de este artículo, a saber, la falta de pago de los servicios públicos o expensas comunes que se causen por el uso del inmueble, cuando la falta de pago cause la desconexión de dichos servicios en el primer caso, o cuando el pago de las expensas comunes esté a cargo del arrendatario. Frente a estas situaciones, es razonable que el Legislador exija al demandado que acredite, como condición para ejercer efectivamente su defensa, que ha satisfecho las obligaciones cuya falta de pago se invoca en su contra ¿así se previene la dilación innecesaria de procesos de restitución y se hace justicia a la situación del acreedor de buena fe frente a un arrendatario moroso en el pago de los costos que le corresponde asumir en virtud del contrato. No sucede lo mismo con las demás causales, que carecen de relación razonable con dicha carga probatoria ¿en estos casos, no es razonable exigirle al arrendatario que acredite hechos que no son objeto de debate dentro del proceso (sic); como tampoco es razonable que la sanción por el incumplimiento de esta carga procesal siempre sea la misma ¿que el demandado no pueda ser oído dentro del proceso-, sin importar qué es lo que no se paga. En esa medida, se declarará inexecutable la expresión ‘cualquiera que fuere la causal invocada’, y se condicionará la constitucionalidad de las expresiones restantes a que se entienda que la carga procesal en cuestión únicamente opera cuando la causal invocada para la restitución del inmueble sea la establecida en el artículo 22, numeral 2, de la Ley 820 de 2003.”

eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.”

En consecuencia, la Corte concluyó que dichas exigencias al arrendatario eran constitucionales porque con ellas no se vulneren las garantías mínimas del debido proceso, ante lo cual declaró exequible el artículo 1º numeral 227 del Decreto 2282 de 1989, el cual modificó el parágrafo 2o. numeral 2o. del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

4.3. Posteriormente, la Sentencia C-056 de 1996 examinó los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del numeral 227 del Decreto Ley 2282 de 1989. Se acusó la norma por ser contraria al postulado del Estado Social de Derecho y la existencia de un orden justo, y vulneraba principios y derechos constitucionales como la igualdad, petición, debido proceso, doble instancia y acceso a la justicia.

La Corte rechazó la demanda contra el numeral 2º por configurarse el fenómeno de la cosa juzgada constitucional, derivada de la sentencia C-070 de 1993. En relación con el numeral 3º consideró que no había relación entre exigir a una persona la prueba de haber cumplido una obligación y un quebranto a su dignidad, ni los preceptos del Estado Social de Derecho (art. 1 C.P.), ni al orden justo (art. 2 C.P.), ni al debido proceso (art. 29 C.P.), ni a la igualdad (art. 13 C.P.), porque la carga procesal sólo requiere el cumplimiento de obligaciones que el individuo adquirió motu proprio en un contrato cuyas obligaciones de cada parte son distintas. Así mismo, no encontró probado que la disposición acusada infringía.

- (i) El artículo 31 de la Constitución, ya que la ley puede establecer excepciones y si se cumple la carga procesal de que se trata, se podrá apelar.
- (ii) El artículo 23 de la Constitución, porque la norma acusada no se opone en manera alguna a las regulaciones propias de la ley procesal, sino que reglamenta cómo y cuándo se ejerce el derecho de defensa en el proceso.
- (iii) El artículo 51 de la Constitución porque no supone que el derecho a la vivienda digna del arrendatario se ejerza con violación de los derechos del arrendador. Para la Corte, es acorde a la norma

acusada por cuanto el arrendatario sólo es privado de la tenencia del inmueble en virtud de la sentencia que pone fin al proceso, si se decreta el lanzamiento.

- (iv) Los artículos 228, 229 y 230 de la Constitución, ya que establecer condiciones o requisitos para el ejercicio de facultades dentro del proceso, es decir, cargas procesales, no implica negar a las partes el acceso a la administración de justicia

Con fundamento en lo anterior, este Tribunal declaró exequible el numeral 3º del párrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. En consecuencia, para ser oído en procesos causados por impago de cánones de arrendamiento, el arrendatario demandado debe cumplir con la carga probatoria, que corresponde a la presentación de “los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel”.

4.4. De esta manera, por regla general el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias mencionadas para ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado. Sin embargo, cuando hay dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento⁴.

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 arrendamiento⁵, lo cual se funda en razones de justicia y equidad⁶. 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.”

⁴ Consultar sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-613 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010 y T-1082 de 2007, entre otras.

⁵ Sentencia T-162 de 2005.

⁶ Ver también Sentencias T-162 de 2005, T-150 de 2007 y T-108 de 2009.

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.”⁷

Al mismo tiempo, este Tribunal ha reconocido que cuando la subregla no es aplicada por la autoridad judicial, esta incurre en defecto procedimental, fáctico y sustantivo⁸.

A manera de ejemplo, la sentencia T-150 de 2007 examinó un caso donde el actor firmó dos contratos de arrendamiento simultáneamente sobre el mismo local comercial, de tal manera que tendría que responder por los cánones de arrendamiento ante dos arrendadores. Bajo la situación descrita, para ser oído en el eventual juicio el arrendatario debía 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.

La Sala Segunda de Revisión estimó que era “una solución irrazonable porque establece una carga excesiva sobre el arrendatario de buena fe y le traslada a éste una responsabilidad que no le incumbe, dado que la cuestión acerca de quién es su acreedor depende de cómo se resuelva el conflicto entre los arrendadores”.

Por esta razón, consideró que en el caso concreto no era posible aplicar la regla general contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C., lo que implicó que se permitiera al arrendatario demandado ser oído en el proceso.

Igualmente, en la sentencia T-067 de 2010 la Corte evaluó un caso en el que el arrendatario accionado

⁷ Sentencia T-118 de 2012.

⁸ Sentencia T-118 de 2012. La Sala de Revisión sostuvo 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 han concluido que cuando una decisión judicial decide lo mismo bajo iguales supuestos, ésta incurre simultáneamente en un defecto fáctico y sustantivo”.

puso en duda la existencia del contrato mediante la tacha de falsedad del contrato de arrendamiento. Con base en lo descrito, la Sala Séptima de Revisión determinó que el juez ordinario no debía haber exigido la acreditación de la carga procesal al demandado, por lo que incurrió en defecto fáctico y sustantivo.

“En virtud de lo anterior, es indiscutible que, dadas las especiales condiciones del proceso, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Ibagué incurrió en defecto fáctico en la medida que apoyó su decisión en una prueba que no permitía demostrar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento. También incurrió en defecto sustantivo, pues a pesar de las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, le impidió al demandado ser oído dentro del proceso de restitución por no haber cumplido las exigencias consagradas en los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC, concluyendo Como puede observarse, el Despacho le dio la oportunidad al demandado (...) para que demostrara que se encontraba el día frente al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, sin que lo hubiera hecho, al no haberlo demostrado lógicamente no queda otra alternativa que proferir el correspondiente fallo y condenar en costas al demandado. Este contenido normativo no tiene conexidad material con los presupuestos del caso, razón que impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento a la providencia.”
(Subrayas fuera del texto original)

En este mismo sentido, la sentencia T-104 de 2014 examinó la conducta de un juez de un proceso de restitución de inmueble arrendado que resolvió seguir adelante con la ejecución, dentro de un proceso ejecutivo, pese a que se logró demostrar, a través de dictámenes grafológicos emanados de autoridades competentes, que la letra de cambio que sirvió de origen al proceso ejecutivo singular era falsa.

En ese asunto se concluyó que los derechos fundamentales al debido proceso, al acceso real y efectivo a la administración de justicia, al buen nombre y a la intimidad del accionante fueron vulnerados porque la actuación del juez desconoció el precedente de esta Corporación. De acuerdo con el fallo, “el juez accionado incurrió en defecto sustantivo por cuanto la decisión de no oír al demandado, según el precedente jurisprudencial citado (Sentencias T-494 de 2005, T-150 de 2007 y T-1082 de 2007), se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2º del parágrafo 2º del

artículo 424 del CPC, no encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, dado que no existe certeza real sobre la vigencia del contrato suscrito entre (...) y (...).”

4.5. Por lo expuesto, la postura de esta Corporación ha sido pacífica en cuanto a que si las pruebas decretadas de oficio por el juez no le permiten dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, este no debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio. Lo anterior se debe a que si no hay certeza del presupuesto del proceso de restitución de inmueble, esto es el contrato de arrendamiento, aplicar el artículo 424 del C.P.C provoca un defecto sustantivo y el desconocimiento del precedente constitucional...”

Así las cosas en el examen de la contestación, los anexos aportados y lo discutido en el cuerpo de la contestación del citado, se concluye sin hesitación alguna que estamos en frente a un litigio que tiene una arista por razonar, el contrato de arrendamiento, ello debido a que el demandante si bien allegó prueba del mismo que convocó a este trámite, con prueba extra-proceso anticipada, también lo es que con peso suficiente se pone a la vista un contrato suscrito con otra persona diferente a la quejosa.

De la revisión de la matrícula inmobiliaria correspondiente al bien, se tiene que tanto el demandante como la persona que acusa ser la arrendadora por el requerido, son las inscritas como propietarias del bien, es decir, con base en esta prueba ambos tienen facultad para disponer del bien, por ellos se presenta una dualidad que nos distrae del punto de la consignación, asumir cuál de ellas en realidad dio en alquiler el bien.

De otro lado, el certificado de paz y salvo de junio de 2018 a mayo de 2021, nos conduce exclusivamente a dar traslado de los medios exceptivos incoados y llamar a la audiencia de trámite a fin de dilucidar lo ocurrido y de esta forma tomar una decisión en equidad y justicia.

Por lo tanto, como lo ha dicho el máximo órgano de cierre constitucional, se presenta la aplicación de una sub-regla en aras de no vulnerar los derechos de quien acá es demandado, al no existir en este espacio procesal certeza sobre la legitimación por activa, de la prueba del contrato y la deuda pregonada.

6- DECISIÓN:

Lo agregado nos conduce a razonar que no hay otro camino, en aplicación de los fundamentos que velan por la protección de los derechos de quienes son partes dentro de una actuación como la analizada, es decir, no exigir la consignación de los pagos reclamados y de tajo inaplicar lo mandado por el artículo 384 del código general del proceso.

Por tanto, clarificada la vía a seguir en esta instancia, en firme esta decisión se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 391 del Código General del Proceso.

De otro lado, debe garantizarse el litisconsorcio necesario e integrar de forma plena el contradictorio, en aplicación a lo mandado por el artículo 61 de la citada obra, se ordenará vincular a la señora ROSA ELVIA ROMERO PELÁEZ, con el fin de ser enterada de lo pretendido, anexos así como de la contestación de la demanda, disponiendo de un término igual al concedido al demandado para pronunciarse.

Las partes están en el deber de aportar datos sobre el lugar de notificación de la vinculada y proceder a la diligencia.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Viterbo, Caldas,**

RESUELVE:

PRIMERO: Agregar el memorial de contestación al trámite de la demanda verbal de *RESTITUCIÓN DE UNA PORCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO*, instaurada por el señor HERNÁN ARTURO MESA GONZÁLEZ, frente al señor CARLOS ALVEIRO MESA ROMERO, radicada al 2020-00152-00, ello con el ánimo de proceder conforme a lo normado en el artículo 391 del código general del proceso, es decir, adelantar el trámite pertinente, con base en lo anotado.

En su oportunidad se procederá a dar el traslado dispuesto en el artículo precedente.

SEGUNDO: Vincular a la señora ROSA ELVIA ROMERO PELÁEZ, en los términos del artículo 61 del código general del proceso.

Para el efecto y siguiendo los lineamientos del artículo señalado, se le notificará el auto que admite la demanda, de las pretensiones, contestación y anexos aportados por las partes, disponiendo del término allí ofrecido para su pronunciamiento.

Para su notificación las partes deberán utilizar los medios a su alcance para cumplir con lo acá mandado, igualmente aportar anticipadamente datos o medios sobre el lugar donde la vinculada recibe notificaciones.

TERCERO: El Dr. JOSÉ FERNANDO CORREA TRUJILLO, con cédula 9.760.083 y T. P. 88.617, podrá actuar como designado en amparo de pobreza en favor del señor CARLOS ALVEIRO MESA ROMERO.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE:



LINA MARIA ARBELAEZ GIRALDO
JUEZ.