



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA UNIÓN VALLE

Providencia : Auto No. **2211**
Proceso : Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante (s) : Yolanda Gutiérrez de Jaramillo
Demandado (s) : Pedro Nel Gallo Echeverry
Demandado (s) : Aura María Jojoa Munera
Radicación : 76-400-40-89-001-**2022-00082-00**

La Unión Valle, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Se procede a resolver lo pertinente al recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de los demandados contra el numeral 2º del auto 1681 de 29 de junio de 2022, en el cual se les requirió para que en el término de 30 días siguientes a la notificación que de esta providencia se le haga acredite el pago de los cánones de arrendamiento que se dice deber y los causados en el curso del proceso dando cabal cumplimiento al Art. 384 numeral 4º inciso 2º del Código General del Proceso, so pena de no ser oído y tener por no contestada la demanda, con las consecuencias procesales que ello conllevaría. (Art. 317 CGP), argumentando para ello el desconocimiento del contrato de arrendamiento por cuanto afirman no tiene vigencia por la suscripción del contrato promesa de compraventa, donde las calidades cambiaron de arrendador a vendedor, y de arrendatario a compradores.

Al recurso de le dio el trámite legal corriéndose traslado por fijación en lista realizada el 18 de julio de 2022, el cual transcurrió en silencio.

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Pretende el apoderado judicial de los demandados que se revoque la decisión tomada en el numeral 2º de la providencia 1681 de 29 de junio de 2022, y en su lugar se abstenga de requerir el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causen en el proceso, por cuanto el contrato de arrendamiento que se pretende hacer valer en este asunto no tiene vigencia por la suscripción del contrato promesa de compraventa, donde las calidades cambiaron de arrendador a vendedor, y de arrendatario a compradores, citando para ello varias citas jurisprudenciales de acciones constitucionales que amparan ese derecho al arrendatario.

Para resolver lo pretendido por el apoderado judicial de los demandados, basta con decir que conforme al artículo 1602 del Código Civil, el contrato es ley para las partes, y sólo puede ser invalidado por mutuo consentimiento o por causas legales, de no darse lo primero, es necesario acudir a la jurisdicción ordinaria, quien deberá



resolver al respecto, previo agotamiento de los procedimientos consagrados para cada caso en particular.

Referente al tema de que el contrato es ley para las partes la Corte Constitucional en sentencia T-229 de 2016 cuyo magistrado ponente fue el doctor Jorge Iván Palacio Palacio, estableció de manera clara lo siguiente:

“El Principio *pacta sunt servanda* a la luz de la Constitución de 1991.

El artículo 1.602 del Código Civil establece que: *“Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. La anterior disposición, desde el punto de vista histórico y teleológico tiene una importante significación en el derecho civil clásico y en el reconocimiento de la voluntad individual como eje definitorio del sistema legal contemporáneo.

El hecho de que el contrato haya sido equiparado a rango de ley en el marco de las relaciones privadas, más allá de las implicaciones mercantiles y comerciales que acarrea tiene una importante significación ética y filosófica, por cuanto reconoce que el hombre a través de sus decisiones es un auténtico legislador de su destino. Es decir, el artículo 1.602 del Código Civil acentúa que las personas en razón a su autonomía deben ser los arquitectos de su vida por intermedio de las decisiones y obligaciones que adquieren y en esa medida la intervención Estatal en principio debe ser mínima. Sobre el particular la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil ha manifestado que:

“La persona es la médula cinética, razón y justificación de toda conocida ordenación normativa, a la cual le concede personificación, atributos, derechos, iniciativa, libertad y habilidad jurídica para disponer de sus intereses en procura de satisfacer sus fines, necesidades vitales, designios o propósitos individuales en la vida de relación, disciplinar, regular, gobernar u ordenar su esfera dispositiva en el tráfico jurídico mediante el negocio jurídico y el contrato o acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas¹”

En el presente caso se allegó contrato de arrendamiento suscrito por la señora Yolanda Gutiérrez de Jaramillo como arrendadora y Pedro Nel Gallo Echeverry y Aura María Jojoa Munera como arrendatarios de un bien inmueble ubicado en la carrera 17 No. 12-40 de La Unión Valle, donde se afirma que los demandados no han cumplido con el pago de los cánones de arrendamiento desde enero de 2022,

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencias de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178-01; 1º de julio de 2008, exp. 11001-3103-033-2001-06291-01; y 1º de julio de 2008, exp. 11001-31-03-040-2001-00803-01).



contrato de arrendamiento que afirman los demandados fue cambiado por las partes por un contrato de compraventa y el cual en la actualidad es objeto de otro trámite procesal en este estrado judicial, sin que se evidencie el cumplimiento de los requisitos exigidos en el mencionado artículo 1602 del Código Civil ya que no ha sido invalidado por mutuo consentimiento de las partes pues de los contratos de compraventa aportados tanto en el proceso verbal sumario radicado bajo el No. 2022-00053 como en este no se evidencia manifestación alguna de las partes que refieran a la invalidez del contrato de arrendamiento y no se ha allegado decisión judicial que invalide el mismo, motivo por el cual no es de recibo para este Juzgador las manifestaciones realizadas por el profesional del derecho que defiende los intereses de los demandados.

Este Juzgador no desconoce los precedentes jurisprudenciales en los procesos de restitución de inmueble arrendado, pues ellos refieren especialmente cuando el arrendatario desconoce totalmente la calidad de arrendador, y en el caso concreto se afirma por parte del apoderado de los demandados que las calidades cambiaron de arrendador a vendedor y de arrendatarios a compradores, y tal como se refirió anteriormente las partes no refirieron nada sobre el contrato de arrendamiento en cuanto que se dejaba sin validez jurídica por mutuo acuerdo en el contrato de compraventa suscrito, subsistiendo jurídicamente ambos contratos.

Tampoco puede dejar pasar por alto este Juzgador que el contrato de arrendamiento suscrito el 13 de septiembre de 2021, se hace entrega del bien inmueble ubicado en la Carrera 17 No. 12-40 de La Unión con un canon mensual de \$1.150.000 pesos y con un término de duración inicial de 2 meses y allí se autorizó de manera tacita la prórroga del contrato de arrendamiento por periodos iguales, y referente a terminación se pactó que si cualquiera de las partes no comunica a la otra con un mes de antelación su deceso de dar por concluido el contrato. Además se evidencia igualmente de manera clara que las partes acordaron la opción de compra del bien inmueble dado en arrendamiento donde se pactó lo siguiente: *“Las partes acuerdan que antes del transcurso del plazo de duración del presente contrato, el arrendatario podrá adquirir la propiedad del inmueble objeto de este arrendamiento, debiendo comunicarlo al titular del mismo, de modo fehaciente dentro del mes anterior a la fecha de expiración. Se establece como precio de venta de la vivienda para el supuesto de ejercicio de dicha facultad por el arrendatario, sin que se incluyan en él las rentas derivadas del arrendamiento. En caso de verificarse la venta del inmueble, esta se llevará a cabo en escritura pública libre de cargas y procediéndose al pago de la totalidad del precio convenido en el momento de su otorgamiento. Los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa serán exigibles con arreglo a lo*



establecido en el Código Civil al respecto. A instancia de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del presente contrato de arrendamiento con opción de compra en el registro de la propiedad corriendo los gastos de la misma a cargo de quien lo solicite.”

De lo anterior se evidencia que las partes efectivamente desde la suscripción del contrato de arrendamiento habían pactado la opción de compra del bien inmueble que inicialmente habían dado en arrendamiento y donde de manera clara las partes habían pactado que en dicha opción de compra no se incluyen en él las rentas derivadas del arrendamiento, motivo por el cual no puede desconocerse lo pactado entre las partes.

Por lo anterior considera esta judicatura que no puede revocarse la providencia atacada, ya que el contrato es ley para las partes y de lo afirmado por el apoderado no desvirtúa la legalidad del mismo, ya que no existe documento alguno que invalide el referido contrato de arrendamiento.

En lo que atañe al recurso de alzada formulado por el apoderado judicial de los demandados, debe decirse que el mismo es totalmente improcedente por cuanto el presente asunto se tramita en única instancia tal como lo regula el artículo 384 numeral 9 del Código General del Proceso, y por ser un proceso que no supera los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por lo tanto se reestablecerán los términos para que la parte demandada acredite el pago de los cánones adeudados y los que se han causado en el curso del proceso, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 118 inciso cuarto del Código General del Proceso que establece: *“Cuando se interpongan recursos contra la providencia que concede el término, o del auto a partir de cuya notificación debe correr un término por ministerio de la ley, este se interrumpirá y comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso.”*

Por lo expuesto se:

RESUELVE

1. No reponer para revocar el numeral 2º del auto No. 1681 de 29 de junio de 2022, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

2. Restablecer el término de 30 días siguientes a la notificación que de esta providencia se le haga, a fin de que la parte demandada acredite el pago de los



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

cánones de arrendamiento que se dice deber y los causados en el curso del proceso dando cabal cumplimiento al Art. 384 numeral 4º inciso 2º del Código General del Proceso, so pena de no ser oído y tener por no contestada la demanda, con las consecuencias procesales que ello conllevaría. (Art. 317 CGP)

Notifíquese y Cúmplase

Firmado Por:

Juan Carlos Garcia Franco

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

La Union - 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: **ec6114fc356a0d189296facc518cc72c679b7777f511543ec8ae20c252165991**

Documento generado en 16/08/2022 03:20:46 PM

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