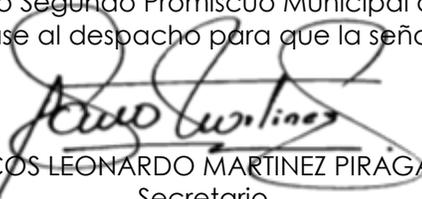




República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022). El suscrito secretario del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva, se permite realizar el correspondiente pase al despacho para que la señora jueza se sirva proveer, en la materia.


MARCOS LEONARDO MARTINEZ PIRAGAUTA
Secretario

Villa de Leyva, tres (3) de febrero de dos mil veintidós (2022).

PROCESO.	RESSTITUCION DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE.	ANA LUCIA NEIRA TORRES.
DEMANDADO.	SONIA NEIRA FAJARDO.
RADICACIÓN.	154074089002-2021-00163-00

Al despacho las presentes diligencias, en donde la demandada presenta escrito donde manifiesta reponer la decisión del despacho de no ser oída, al no presentar el pago de los cánones adeudados, en la presente, providencia emanada el dos (2) de diciembre de 2021, recurrida en termino por la pasiva, razón por la que se estudiara sus razones en consideración.

a. De la recurrencia de la pasiva.

Manifiesta este extremo “en la actualidad, la pasiva es la poseedora material del inmueble, desde el 1 de abril de 2021, de manera inequívoca, pública y pacífica”. Igualmente, al dar respuesta al hecho 5, se manifestó “razón por la cual decidió retomar su anterior calidad de poseedora, teniendo claro que, al haber firmado el contrato de arrendamiento, deberá hacer lo necesario para demostrar que es ella quien desde hace muchos años cuida del inmueble, hace las reparaciones y mejoras necesarias, paga el impuesto predial y en términos generales ostenta su ánimo de señora y dueña”.

De igual manera tal como se dijo al descorrer el hecho 6 de la demanda, “En este caso ha operado el fenómeno de la introversión o conversión del título –mutación de tenedor a poseedor exclusivo –y en la actualidad mi poderdante ostenta la calidad de poseedora, de un inmueble que deberá ser identificado para corroborar si se trata del mismo inmueble cuya restitución se persigue con la presente demanda.

“La conversión del título se acredita con la ejecución de actos de mi poderdante que revelan inequívocamente una rebeldía contra quienes figuran como titulares parciales del derecho de dominio de un bien inmueble, que reitero, no está claro si se trata del mismo que someramente menciona el contrato de arrendamiento y que deberá ser dilucidado en este proceso.

“La representada es consciente de que ella podrá adquirir el derecho de dominio por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, únicamente cuando cumpla el tiempo de actos posesorios exigidos por la ley, como también sabe que tal número de años siendo poseedora, inicia con el día 1.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

“En el caso que nos ocupa, la interversión del título de tenedor en poseedor, se origina en 1) el frontal desconocimiento del derecho del titular parcial del inmueble que ha de identificarse en este proceso; 2) en la realización de actos de explotación que ciertamente indican que mi representada tiene el inmueble como suyo y que no reconoce dominio ajeno; actos de desconocimiento ejecutados por la demandada que contradicen de manera abierta franca e inequívoca el derecho parcial de dominio que sobre el inmueble tiene la demandante, reitero, bien que aún no está identificado pero que se presume, es el mismo cuya restitución pretende la demandante”.

La fundada en el hecho número 7 de las mismas que “en virtud de que estamos desconociendo el contrato de arrendamiento y por ende la calidad de arrendataria, de conformidad con lo establecido en la corte constitucional en los fallos T-482 –2020 y a su vez esta menciona fallos anteriores tales como la T -118 –2012;T-340 -2015; y otros, para no ser más extensos en nuestra posición doctrinaria, no es necesario consignar para que mi representada sea oída, porque precisamente está en discusión su calidad de arrendataria y la validez y existencia de un contrato de arrendamiento que cumpla los requisitos mínimos legales, tales como la plena identificación del inmueble objeto del mismo”.

Asegura con la recurrente que para ser oídos en el proceso no es verdad que sea obligatorio cumplir con lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., es decir consignar para poder ser oída en el proceso.

b. De la contestación del activo.

Disiente el activo, de lo alegado por la demandada, atendiendo que en primer lugar pudo haber alegado la calidad de poseedora que dice tener a través de otro mecanismo o herramienta y allegar las pruebas sumarias de su manifestación, omitiendo esta herramienta que pudo haber usado en término, para que el honorable despacho la estudiara y tomara la decisión que hubiere lugar.

Una vez quedando en firme el auto admisorio y vencido el término, sin pagar los cánones como lo prevé el artículo 384 del CGP, presenta contestación, y es claro que la norma allí establece, que es un deber de la parte acreditar dicho pago, no es una facultad, según el artículo 84 C.G.P.:

“Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, os 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.”

No puede confundirse o interpretarse como permisión el indicarse en la misma norma, que se le da un tratamiento diferente a la entrega de los cánones recaudados, pues la normativa solo indica es la imposibilidad de entregar el dinero al demandante, mas no que se omita la acreditación de dicha carga impuesta al demandado:



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

“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.”

En segundo lugar, acreditado el pago de los cánones debidos, si se tuviera en cuenta la interversión del título alegado, se hacía necesario acreditar el hito temporal de dicha modificación en la calidad, pero es claro que ninguna de las pruebas le acredita su calidad de poseedor, cuando existe un contrato de arrendamiento del año 2019, pagos incompletos del canon durante algunos meses, pero sobretodo requerimientos por su incumplimiento en el pago, entre ellos el fechado 23 de febrero de 2021 y otro posterior en julio de 2021, lo que indica con claridad que este corto lapso, nunca el arrendador perdió la posesión del inmueble que genera la Litis. La demandada, contrario a ello, pretende aprovechar la situación que se vive actualmente y más precisamente la ocurrida el año anterior, cuando con más rigor muchas personas no pudieron cumplir con las obligaciones dentro de los arrendamientos por la crisis económica del país, sin embargo, ello no es pretexto para omitir un deber procesal y pretender ser escuchada con un argumento que resulta de poco recibo y menos traerlo a colación a través de este recurso en donde el único objetivo debe ser el discutir si se tiene o no por contestada la demanda, pues frente a las excepciones de fondo es otro el escenario para discutir las.

Es claro, entonces su señoría que este recurso debe ser resuelto de manera desfavorable, pues la no acreditación del pago de los cánones, no le permite al despacho que pueda escucharse a la demandada en su excepción de fondo que en dado caso pudo haberse decidido mediante sentencia.

Así las cosas, solicita de manera respetuosa NO REPONER LA PROVIDENCIA DE FECHA 2 DE DICIEMBRE DE 2021, POR ENCONTRARSE LA MISMA AJUSTADA A LA LEY Y MANTENER LA DECISION DE TENER POR NO CONTESTADA LA DEMANDA.

c. De las consideraciones del juzgado.

Tiene claro este estrado, que, una vez admitida y notificada la demanda, el arrendatario puede contestar la demanda, pero para ello hay un importante requisito que se debe cumplir en los casos en que la causal de restitución tiene que ver con la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Cuando un arrendatario incumple las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento como el pago del canon de arrendamiento, servicios públicos, administración u otras, el arrendador puede iniciar una demanda de restitución del inmueble, y el arrendatario no podrá ser oído, (presentar su defensa), hasta tanto no haya pagado ante el juzgado lo que se le acusa deber, o presente las pruebas de que sí ha pagado.

Así lo determina el artículo 384 del código general del proceso, que en la parte pertinente manifiesta:



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

“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.”

Ahora, sobre la regla jurisprudencial que exige de pago de cánones de arrendamiento al demandado cuando hay dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento en el proceso de restitución de bien inmueble, o sobre su desconocimiento, es claro que la Sentencia T-838 de 2004 la Corte Constitucional precisó que esta regla debe aplicarse cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla jurisprudencial ha sido desarrollada por la Corte en diversas sentencias como las: T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

Esta regla contempla que para ser oído el demandado dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, no puede exigírsele la prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados **cuando no existe certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento.**

Y aunque, el momento procesal idóneo para tal fin debe ser durante la contestación de la demanda, pues, en ésta se adjuntan las pruebas que demostrarían la duda respecto a la vigencia y perfeccionamiento del contrato, incluso la indefensión o inferioridad en la que se encuentra el pasivo, frente al activo, conforme a Sentencia T-118 de 2012. Dicha regla ha sido seguida en las sentencias T-017 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015, con cierto detenimiento, y en cada caso se condiciona al juez al estudio de los elementos que componen la posibilidad de interpretar los eventos de excepción.

Lo anterior en defensa de derechos como debido proceso, la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia. Sin embargo, de lo indicado por la pasiva en su contestación y las excepciones presentadas, este despacho no siente que gocen de la suficiente fuerza para considerar que se ha deseado la certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, pues no se encuentra un estado de inferioridad, siquiera de carencia de medios para cumplir con la obligación legal, que no es desestimada por las sentencias de la Corte Constitucional, sino que implica el estudio de la calidad del pasivo frente a inferioridades para atender este requisito y defenderse.

d. Decisión del despacho.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Como quiera que las alegaciones de la pasiva no han tenido el suficiente alcance para poner en duda la existencia del contrato de arrendamiento, este despacho, no puede prodigarle la excepción para ser oída en la causa, sin tener que cumplir con la condición contenida en el artículo 384 del C.G.P., por lo que sin demostrar los pagos de los cánones adeudados a órdenes de este despacho, se dará cumplimiento a lo dispuesto por la norma procedimental.

Por ya indicado, este despacho, no repondrá la decisión recurrida.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO.- NO REPONER la decisión recurrida por parte del sujeto pasivo de la presente causa.

SEGUNDO.- EN FIRME LA PRESENTE, pase el proceso a despacho para continuar con el trámite procesal correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

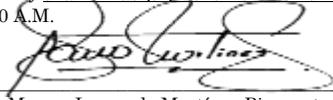


DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

JUZGADO 2° PROMISCO MUNICIPAL DE VILLA
DE LEYVA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notificó por Estado No. **004**, de hoy **cuatro días (04) de febrero de 2022** siendo las 8:00 A.M.



Marcos Leonardo Martínez Piragauta
Secretario

Firmado Por:

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Villa De Leyva - Boyaca



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva – Boyacá Transversal 10 N°.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

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:

d1fc6b5641256e329201984077964aeb9617d21a34402bbc441c6cd71a78f75c

Documento generado en 03/02/2022 07:56:48 PM

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