

Señor

**JUEZ 21 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ.**

E.

S.

D.

REF: PROCESO No 2022-0230 DE GONZALO RAMIREZ CAMELO Y OTROS  
CONTRA LUIS ALFONSO RAMIREZ CAMELO Y OTRA.  
RECURSO DE REPOSICIÓN.

Nicolás Prieto García, identificado con cédula de ciudadanía 74.302.732 de Santa Rosa de Viterbo y con tarjeta profesional No 184.583 del C.S. de la J., como apoderado del señor Luis Alfonso Ramírez, me permito presentar recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el auto de fecha 16 de febrero del corriente, donde ordena a la parte demandada consignar o acreditar el pago de los supuestos cánones morosos, tendiente a que se revoque, lo que sustento con lo siguiente:

### **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO**

Debe tenerse en cuenta que en este asunto existen serias dudas sobre la existencia del supuesto contrato de arrendamiento que los demandantes dicen, ello en la medida que dentro del expediente no obra la prueba que permitía demostrar con certeza la existencia del contrato en el que sustentan la restitución, ya que como indica el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P., existen requisitos para la restitución al señalar "*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.***" (negritas mías) el camino por el que optaron los demandantes fue con el aparente cumplimiento de la última opción, ya que jamás se ha firmado un contrato de arrendamiento en donde por acuerdo de voluntades se hubiera consentido cosa, precio y contemple el consentimiento de las partes para que diera lugar a un contrato, tampoco existe confesión por conducto de interrogatorio en donde se admita por la parte demandada la existencia de contrato y al analizar las declaraciones extrajudicial que obran en el expediente, estas tampoco logran encuadrar en la directriz de la disposición transcrita, téngase en cuenta que acorde con definiciones doctrinarias que se han dado sobre la prueba testimonial es aquella "*declaración que hace una persona normal que no tiene interés en el litigio, ni por razones de parentesco ni por el aspecto económico, sobre un hecho o hechos de que ella ha tenido conocimiento directo o indirecto.*", ofrece bastante claridad la norma comentada en advertir que la prueba debe ser testimonial, y es precisamente para perseguir la espontaneidad, objetividad e imparcialidad en la declaración que rinda el testigo, condicionando incluso a que la característica de la persona con la que se puede constituir la prueba sumaria, lo que no cumplió la parte demandante, ya que en vez de presentar una prueba testimonial lo presentado para iniciar el proceso fue una declaración pero de parte, la que no encuadra, más cuando se estaría en la plena confección de un documento que favorezca intereses propios, para así cumplir un requisito y habilitarse en una causa judicial.

Con lo obrante en el expediente, no se evidencia con certeza la existencia de un contrato de arrendamiento y en cuando al requisito para que se admitiera la demanda de restitución, corresponde a las declaraciones de los señores José Hernando Ramírez Camelo, que la hizo en la Notaria Única del Círculo de Villa de

Leyva, de fecha 27 de enero de 2022, la otra proviene del señor Ramón Alberto Ramírez Camelo, suscrita ante la Notaria Tercera de Bogotá, de fecha 27 de enero de 2022, teniendo la particularidad que ellos en este proceso ocupan la calidad de demandantes, como lo advierte el auto admisorio, declaraciones en las que se aprecia que en esencia son exactamente iguales, que no hay en lo absoluto ninguna muestra de espontaneidad, al punto de ser casi un idéntico libreto dictado ante notarios diferentes, pero que en conclusión no se amoldan a una prueba testimonial, al provenir por los directamente interesados y al parecer en su intención de favorecer pretensiones temerarias.

Sumado a que el proceso no tiene los requisitos para poder siquiera evolucionar, acorde con el planteamiento presentado en excepciones previas y de mérito, se discute la inexistencia del contrato de arrendamiento, donde se advierten las serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, en la medida que como presupuestos normativos están el artículo 1973 del Código Civil, que define *"El arrendamiento es un contrato en que **las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.**"* (Negrillas mías) acorde con lo dicho, lo aquí ocurrido es que los demandantes de forma unilateral quieren obligar a los demandados a pagar arriendo, donde el extremo pasivo jamás ha dado su consentimiento o se han obligado para esos efectos, nunca se comprometió con el pago de un supuesto arriendo, por otro lado, los demandantes nunca han tenido la posibilidad de disponer del goce y disfrute del bien, pues nunca han detentado la tenencia material del bien, ya que los demandados desde hace más de 40 años, por voluntad propia establecieron su domicilio en el bien objeto de la restitución, que los demandantes en su momento fueron moradores del bien, pero al organizar sus hogares abandonaron el inmueble involucrado en este proceso, quedando en manos de los demandados que incluso son titulares del dominio en unos derechos de cuota en común y proindiviso, junto con la señora Rosalbina Camelo de Ramírez (Q.E.P.D.) quien también lo habito hasta el momento de su muerte, incluso a la fecha aparece como titular del dominio de la cuota parte del 50%, estando sin liquidar aun su sucesión, donde los demandados tienen el mismo derecho que le asiste a la parte demandada, pero con la diferencia que el extremo pasivo es quien tiene la posesión material del bien y no como arrendatarios sino como titulares de dominio y herederos.

Se complementa la inexistencia del contrato de arrendamiento, ante la falencia de los requisitos consignados en el artículo 3º de la Ley 820 de 2003, que dispone:

*"El contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. En uno u otro caso, **las partes deben ponerse de acuerdo al menos acerca de los siguientes puntos:***

*a) Nombre e identificación de los contratantes;*

*b) Identificación del inmueble objeto del contrato;*

*c) Identificación de la parte del inmueble que se arrienda, cuando sea del caso, así como de las zonas y los servicios compartidos con los demás ocupantes del inmueble;*

*d) Precio y forma de pago;*

*e) Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales;*

*f) Término de duración del contrato;*

*g) Designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de los servicios públicos del inmueble objeto del contrato."*

Conforme a lo argumentado, al confrontar las declaraciones extrajudiciales no aptas para iniciar el proceso, de todas maneras, se puede concluir que en ninguna de ellas se puede determinar cuáles son los supuestos contratantes en donde se advierta con mediana claridad quienes son los arrendadores y arrendatarios, ya que se empieza afirmando que *"respecto del predio ubicado en la Transversal 78J No. 41B-10 Sur (Casa), del cual somos herederos legítimos 9 hermanos, se celebó un contrato verbal de arrendamiento"* hasta aquí esta afirmación empieza a generar la primer duda, y es quienes son los supuestos arrendadores, pues si son 9 herederos no se enciente entonces si todos ellos son los arrendadores, ya que la familia Ramírez Camelo de hermanos vivos corresponden a los siguientes: 1. Gonzalo Ramírez Camelo, 2. Luis Ernesto Ramírez Camelo, 3. Juan Fernando Ramírez Camelo, 4. José Hernando Ramírez Camelo, 5. Julio Hernán Ramírez Camelo, 6. Ramon Alberto Ramírez Camelo, 7. Rosalba Ramírez Camelo, 8. Luis Alfonso Ramírez Camelo y 9. Patricia Ramírez Camelo, aclarando que existieron otros dos hermanos que fallecieron, sin que de esos 9 herederos se logre determinar cuáles son los supuestos arrendadores, que acorde con los poderes, escrito de demanda puede uno entender que se trata de los demandante, pero ese entendimiento debe emerger es de la prueba de la existencia del contrato y no del contenido de la demanda, quedando incluso en el plano de las posibilidades en que del número total de los herederos falte por integrarse a la señora Patricia Ramírez Camelo, pues finalmente ella es la novena heredera, ya que se asocian es unos derechos herenciales relacionados con a la casa, sin que se tenga certeza de si todos los 9 eran los arrendadores, pues este es el primer requisito para que exista el contrato como se dice en el literal a), tampoco se dice como surgió el consentimiento inequívoco y expreso para tomar en arriendo, pues lo afirmado resulta ser la imposición de los demandantes, del b) se da una dirección pero no se indica en donde pueda estar ubicada la propiedad, nada se indica sobre servicios públicos, no se dice nada de la forma de pago, falencias que acompañadas a la falta consentimiento de la parte demandada hacen inexistente el supuesto contrato de arrendamiento.

La parte demandante no acredita por medio alguno que con el demandado o con cualquier otra persona se hubiera llegado a un acuerdo en donde se aprecien los elementos esenciales de este tipo de actos jurídicos, que den certeza de la cosa arrendada, el precio y el consentimiento, que elimine cualquier duda sobre la existencia de un contrato de arrendamiento, sin dejar de lado que la parte demandada es titular del dominio de una cuota parte en el inmueble y por ello no puede ser despojado, ante dichas circunstancias no es aplicable la imposición descrita en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., de acreditar pagos o consignar a órdenes del juzgado los supuestos cánones en mora, como en el auto recurrido se persigue, ya que tanto la Corte Constitucional, como la Corte Suprema de Justicia, contemplan que ese pauta no debe aplicarse cuando se tenga dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, teniendo en

M)

cuenta precedentes jurisprudenciales que regulan estos escenarios que condujeron a tener reglas para la aplicación o no de la comentada directriz.

Se han presentado subreglas constitucionales que eximen al demandado de la aplicación dispuesta en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., norma que resultaría en el equivalente a lo que se disponía en el artículo 424 del C.P.C., que acorde con el pronunciamiento de la Corte Constitucional en la sentencia T-107 de 2014 indicó que:

Desde al año 2004, 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. (Negrilla fuera del texto)

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

**(...) No es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplan, y esto se**

4

da, «cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia». (CSJ STC, 23 Ene 2012, Rad. 2011-00195-01).

Así, que la aplicación de la mencionada restricción, no puede ser irreflexiva de las consecuencias previstas en la norma, sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.

Lo anterior, porque 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. >>

De manera, que si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.<sup>1</sup>

*En las sentencias se ha afirmado que los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil comportan una importante limitación de los derechos de defensa y contradicción de los arrendatarios demandados, que **solamente es aceptable cuando no existen dudas serias sobre la situación descrita por el arrendador en la demanda.** Por eso, se ha definido que el juez debe analizar las características de cada caso para determinar si no existen razones de peso que ameritarían la inaplicación de las normas en estas circunstancias específicas y excepcionales. Así, se ha establecido que las aludidas normas no pueden ser aplicadas de manera irreflexiva por el juez y que la carga procesal que ellas imponen a los arrendatarios demandados debe ser interpretada de manera restrictiva para no generar cargas excesivas sobre el demandado, todo de acuerdo con las circunstancias específicas del caso que se juzga. (Subrayado fuera del texto).*

Es así como, a partir de este fallo la Sala Segunda Revisión puso de presente que:

- (i) No procede exigirle al demandado dentro de un proceso de restitución de inmueble que demuestre el pago de los cánones reclamados para ser oído dentro de aquel cuando se presenten serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.
- (ii) Las reglas contenidas en los numerales 2º y 3º del artículo 424 del CPC, por su alto contenido restrictivo no se extienden a los

<sup>1</sup> Sentencia STC – 12179-2014 M.P. Ariel Salazar Ramírez

terceros legitimados dentro del proceso, como por ejemplo en el caso del Defensor de Familia cuando actúa para defender los intereses y derecho de los niños.

- (iii) Las anteriores normas tampoco deben aplicarse en los casos en que el juez constate que el proceso defrauda los intereses de algunas personas especialmente protegidas, como sucede en el caso de los niños cuando se ha acordado que los alimentos que les debe uno de los padres se pagarán en especie, proporcionándoles un lugar para vivir<sup>2</sup>.

Ante lo dicho, y en armonía con lo que se puede apreciar en el expediente, no aparece constancia que la parte demandada hubiera exteriorizado su voluntad de forma expresa en lograr un acuerdo para tomar en arriendo un bien en el que además tiene la calidad de titular del derecho real de dominio, en una cuota parte en común y proindiviso, que es igual a la de los demandantes, sin dejar de lado que tienen unos derechos herenciales que recaen sobre la masa sucesoral de su progenitora la señora Rosalbina Camelo de Ramírez (Q.E.P.D.), que por virtud de la Ley lo pone en la ficción legal de la posesión de la herencia, lo que le permite disfrutar del bien, sin que pueda ser despojado del mismo ante su expectativa de adjudicación, lo que trae como incoherente que sobre su mismo bien conciba la posibilidad de pagar un arriendo, creencia que solo esta en la psiquis de los demandantes en este caso, siendo este proceso no una causa legítima, sino una retaliación por temas herenciales en contra de los demandados, por ello se persigue la reconsideración del auto atacado.

### **PETICIONES**

Solicito, Señor Juez, revoque la decisión contenida en el auto de fecha 16 de febrero de 2023, en lo que respecta a las ordenes de consignar a ordenes de este juzgado o acreditar el pago de los cánones tildados de morosos, so pena de no escuchar al demandado, ya que ante razonadas circunstancias que se describen en las excepciones previas y de mérito, ocasionan serias dudas sobre la existencia del supuesto contrato de arrendamiento que alegan los demandantes, en la medida que para hacer exigible la disposición contenida en el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., se requeriría de tener la certeza que nació a la vida jurídica un contrato de arrendamiento, para que en lugar de esa determinación se continúe el trámite del proceso, escuchando en todo el curso del proceso a la parte demandada hasta tanto se resuelva de fondo este caso.

De manera subsidiaria, en caso que sea negada la reposición, me permito solicitar la apelación.

### **PRUEBAS**

Solicito se tengan como pruebas lo obrante en el expediente.

Atentamente,



**NICOLÁS PRIETO GARCÍA**  
**C.C. No 74.302.732 de Santa Rosa de Viterbo**  
**T.P. No 184.583 del C.S. de la J.**

<sup>2</sup> Cfr. Numeral 16 de la sentencia T-150 de 2007.