



Referencia: Restitución de Inmueble Arrendado 255994089001202100106
Demandante: José Luís García Botero
Demandados: Marco Salvador Muñoz y Aidé Roa García

JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL

Apulo (Cund.), Dieciocho (18) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021)

Entra el Despacho a pronunciarse sobre la solicitud que impetra el demandado **MARCO SALVADOR MUÑOZ MANRIQUE**, contra el numeral 3º del auto de admisión de la demanda calendado 29 de enero de 2021. Aclarando que no se hace invocando propiamente el medio de impugnación propio de la reposición.

1. Fundamentos de la petición

Argumenta que en dicho auto se dispone en su parte resolutive: “... *TERCERO: Como quiera que la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta, los demandados no podrán ser oídos en el proceso hasta tanto demuestren que han consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados.*”

Solicita en consecuencia que se aplique la regla jurisprudencia de la H. Corte Constitucional, según la cual, cuando se discute la existencia del contrato de arrendamiento – como sucede en este caso al tacharse de falso el documento que lo contiene – o cuando se discute la vigencia del contrato de arrendamiento – como sucede en este caso al presentarse la “INTERVENSIÓN DEL TITULO”, no es exigible el pago de los cánones que el demandante alega como insolutos, para escuchar – ejercer derecho de defensa- al demandado.

Y la misma corporación, en reciente pronunciamiento reitera que cuando el fundamento de la demanda es falta de pago de la renta:

*“...se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil , deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.
(...)”*

Sin embargo, dada la equivalencia sustancial¹ en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.

“... las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.”

Y sobre la presunta inexistencia de contrato de arrendamiento, el numeral 1 del artículo 384 del CGP, establece los anexos indispensables que deben adjuntarse a

¹ Sentencia T- 482-20

la demanda de bien inmueble arrendado, ninguna de ellas es adjuntada por el demandante GARCIA BOTERO.

Pues, "... jamás ha existido contrato de arrendamiento ya que como demandado ingresó en el año 1999, como "cuidandero" es decir a título de tenedor del bien inmueble, y a nombre de esa otra persona (ROBERTO SILVA), a partir del año 2000 se presentó la interversión del título, pasando de ser tenedor a poseedor..."

Expone que "... desde el año 2000, ha ejercido de manera pública, ininterrumpida y pacífica; actos de señor y dueño sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 8 No. 4-07 del Municipio de Apulo – Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral No. 01-00-0049-0035-000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 166-36797..."

"... Los actos de señor y dueño están representados entre otros en mejoras sobre el inmueble – adecuación de unidades sanitarias- siembras- de plantas ornamentales- adecuaciones estructurales – cambio de vigas soportes, pañete de paredes, arreglo de pisos-, construcción de cocina; y mantenimientos generales..."

2. Pruebas

- a. Copia RESOLUCION No. 129-2016 (DE DICIEMBRE 12 DE 2016).
- b. Registro fotográfico de mejoras.
- c. Copia de facturas de elementos adquiridos para mejoras sobre el inmueble – adecuación de unidades sanitarias- siembras- de plantas ornamentales- adecuaciones estructurales – cambio de vigas soportes, pañete de paredes, arreglo de pisos-, construcción de cocina; y mantenimientos generales.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los medios de impugnación el art. 318 del CGP., tiene previsto el de Reposición, el cual procede contra los autos que dicte el juez... Y en cuanto a la oportunidad procesal para interponerlo, el inciso 3º, impone que deberá hacerlo en forma inmediata si se profiere en audiencia... y cuando el auto se pronuncie fuera de la audiencia, el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto. Lo que equivale a estimarlo extemporáneo e improcedente según la cronología de las etapas procesales surtidas. Sin embargo, como se expresó al comienzo ni se invoca propiamente la petición como un medio de impugnación, sino como una solicitud general.

Señala el último inciso del artículo 391 del código general del proceso respecto a los procesos verbales sumarios:

«... Los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. De prosperar alguna que no implique la terminación del proceso, el juez adoptará las medidas respectivas para que el proceso pueda continuar; o, si fuere el caso, concederá al demandante un término de cinco (5) días para subsanar los defectos o presentar los documentos omitidos so pena de que se revoque el auto admisorio...»

El auto objeto de la impugnación, ataca el auto admisorio de la demanda proferido el 29 de enero de 2021, y se ordena notificar a los demandados conforme el Decreto

806 de 2020, Art. 8, que en su inciso 3º., dispone: La notificación se entenderá surtida pasados dos (2) días hábiles contados desde la fecha de envío por correo certificado del auto admisorio. Según el certificado postal de entrega de la notificación se cumplió el día 11 de marzo de 2021. Y el demandado interpone su solicitud hasta el día 19 de marzo de 2021.

Según constancia secretarial, el 19 de marzo de 2021, el Señor MARCO SALVADOR MUÑOZ MANRIQUE, CC 79.102.727 de Bogotá D.C., domiciliado en Apulo (Cund), bajo la habilitación consagrada en el numeral 2 del artículo 28 del Decreto 196 de 1971, actuando como parte demandada, presentó contestación a la demanda en los términos del artículo 96 del CGP.

En tal virtud, se pide a la parte que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación del presente auto, acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados conforme lo establecido en el inciso segundo del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso, so pena de no tener en cuenta el escrito de oposición presentado.

Ahora, el proceso verbal sumario pertenece al grupo de los juicios que el Código clasifica y denomina declarativos y, como su nombre lo indica, se caracteriza por ser breve y ágil, pues se ha creado con el fin de resolver algunos asuntos que, en razón de su naturaleza o dada la cuantía de la pretensión, no requieren del despliegue de una actividad procesal amplia, ya que en muchas ocasiones con el cumplimiento de unas pocas diligencias es posible decidir, lo que permite su evacuación rápida por parte de los funcionarios competentes.

Y la petición está encaminada a permitir que el procesado sea escuchado a pesar de la prohibición expresa de no hacerlo por la circunstancia de que si bien, la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta, los demandados no podrán ser oídos en el proceso hasta tanto demuestren que han consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados.

Pues en su oposición alega que *“se encuentra en discusión la existencia del contrato de arrendamiento que no fue allegado con la demanda, lo que conforme a lo establecido en la sentencia T-118/12 de la Corte Constitucional, eximía al demandado de dar cumplimiento a tal exigencia legal para ser oído en el proceso”*

Se echa de menos el proceso de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, que involucre el bien que es objeto de la solicitud de restitución, en donde actúen como demandantes los aquí demandados y contra quien aparece como titular del derecho de dominio pleno sobre inmueble en el Registro Inmobiliario.

Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

la jurisprudencia constitucional ha precisado los parámetros que permiten determinar si en un caso es aplicable un precedente o no. En ese sentido, se ha establecido que es necesaria la comprobación de la presencia de los siguientes elementos esenciales: *‘i) que en la ratio decidendi de la sentencia anterior se encuentre una **regla jurisprudencial** aplicable al caso a resolver; ii) que esta ratio resuelva un **problema jurídico semejante** al propuesto en el nuevo caso y iii) que los **hechos del caso sean equiparables** a los resueltos anteriormente”*

Regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Resalta la jurisprudencia que el juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. "... No obstante, dicho poder está condicionado a que haya elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico..."

Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014² y T-340 de 2015³. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no pusieron en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

En efecto, la normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:

- A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.

En conclusión, para evitar la vulneración de los derechos fundamentales del demandado al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia, corresponde a esta judicatura no exigirle la carga de acreditar el pago de los cánones que se afirmaron adeudados en la demanda de restitución de inmueble, de acuerdo con el numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso, pese a que presentó elementos de convicción que, sumados a los aportados por la parte demandante, generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Certificado de tradición y libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa, en donde consta que el derecho real de dominio del apartamento objeto de la controversia sigue a nombre del demandante.

² Corresponde determinar si los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia del accionante fueron vulnerados, al no haberlo oído en juicio dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, pese a haber controvertido la legitimación en la causa de la demandante.

³ vulneró los derechos al debido proceso, a la defensa, al acceso a la administración de justicia y la igualdad procesal del arrendatario demandado por mora en el pago de los cánones, al no escucharlo en el proceso hasta que demostrara el pago del valor discutido, a pesar de que este cuestionó la existencia del contrato de arrendamiento en la fase inicial del trámite.

En cuanto al no pago de cánones de arrendamiento: cuestionó que se haga el cobro de unos cánones de arrendamiento desde el año 1999 como “cuidandero” es decir a título de mero tenedor del bien inmueble y a nombre de esa otra persona (ROBERTO SILVA), a partir del año 2000 se presentó la interversión del título, pasando de ser tenedor a poseedor.

Ha ejercido de manera pública, ininterrumpida y pacífica; actos de señor y dueño sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 8 No. 4-07 del Municipio de Apulo – Cundinamarca, identificado con Cédula Catastral No. 01-00-0049-0035-000 y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 166-36797.

Igual contestó la demanda y propuso como excepciones de fondo la inexistencia del contrato de arrendamiento, la falta de legitimación en la causa del demandante para adelantar el proceso que se sigue en su contra, la inexistencia de la obligación de pago de cánones de arrendamiento, el desconocimiento de la calidad de poseedor del inmueble por haberlo poseído por más de 10 años de manera quieta, pacífica y tranquila, la prescripción del derecho derivado del supuesto contrato de arrendamiento celebrado.

La demanda señala que el accionante dejó de cumplir la obligación de pagar los cánones de arrendamiento a partir del 1999. Las partes firman un recibo adjunto que, pretende constituir varias cláusulas del supuesto contrato de arrendamiento. No hay claridad acerca del posible acuerdo descrito y no obra en el expediente un documento que permita identificarlo. La demanda no ofrece ninguna explicación del por qué si se reconoce que el demandado dejó de cumplir su obligación de pago desde 2002 o 2007, solo hasta el 2021 se persigue la restitución del inmueble.

Si bien, no desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que implica que no requiere para su perfeccionamiento que este conste por escrito⁴. Sin embargo, el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso exige que, en caso de no contar con prueba documental del negocio jurídico, la demanda de restitución de inmueble arrendado se acompañe de una prueba testimonial siquiera sumaria para demostrar su existencia, esto es, un medio de convicción que en principio no ha sido controvertido, pero que ofrece certeza respecto de la celebración del acuerdo y de su vigencia. Las cuales, si bien se solicitan para aducir y practicar en la audiencia respectiva, no permiten anticipar nada al respecto.

Con fundamento en el artículo 270 CGP se tacha de falsedad el documento referido por la parte demandante como “... *El documento firmado por las partes contratantes el dieciséis (16) de mayo de dos mil siete (2007) ...*” Toda vez que la firma del señor demandado MARCO SALVADOR MUÑOZ MANRIQUE, que ostenta este documento al parecer es espuria.

Motivo por el cual se dará curso a la mencionada solicitud ordenando en primer lugar que la parte demandante presente el original, para ser reproducido por fotografía a expensas del impugnante la cual quedará bajo custodia del juez.

De la tacha se correrá traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días para que presente o pida pruebas.

⁴ De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 820 de 2003, el contrato de arrendamiento para vivienda urbana puede ser verbal o escrito. Corte Constitucional, sentencias T-118 de 2012 y T-107 de 2014.

Surtido este se decretarán las pruebas y se ordenará el cotejo pericial de la firma dubitada.

El material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por la demandante, genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre los demandantes y el demandado. Esta valoración corresponde realizarla al juzgador después de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan los medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.

La misma jurisprudencia que viene imponiendo su precedente en la materia, recomienda que estos asuntos no deberían ser objeto de debate en instancias finales de acción de tutela, pues el proceso de restitución de inmueble arrendado tiene los mecanismos procesales adecuados y oportunos para permitirle al demandado, en la fase inicial, controvertir fundadamente la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de la pretensión. Y que una oposición en tal sentido, impide que se hagan exigibles las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Es predecible varios defectos como el sustantivo, porque la decisión de no oír al demandado se fundamenta en una norma cuya aplicación no resulta adecuada a la situación fáctica objeto de estudio, en tanto que el contenido del numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso no encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del juicio, pues hay serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento cuando se presenta incertidumbre sobre la existencia del negocio jurídico.

Es por todo lo anterior y en virtud de las facultades oficiosas otorgadas al juez por el Código General del Proceso, que de cara a la garantía de los derechos fundamentales que pueden ser conculcados por lo anticipado con las argumentaciones y las pruebas del demandado, se atienda su petición en procura de que sea escuchado, como en efecto se ordena, relevándolo de la carga de probar el pago de los cánones supuestamente adeudados.

En merito de lo anteriormente expuesto el **JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE APULO CUND.**,

R E S U E L V E

Primero. NO REPONER el auto admisorio de la demanda emitido e 29 de enero de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

Segundo. ACCEDER a la solicitud del demandado MARCO SALVADOR MUÑOZ MANRIQUE, para que se aplique al presente asunto el precedente jurisprudencial en el sentido de relevarlo de la carga de probar el pago de los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados, contenido en numeral 4, inciso segundo, del artículo 384 del Código General del Proceso, por los motivos igualmente esbozados.

Tercero. ORDENAR EL TRÁMITE DE LA TACHA DE FALSEDAD presentada conforme los preceptos del Art. 269 y s.s. del C.G.P. En consecuencia, se ordena

que la parte demandante presente el original *del documento firmado al parecer por las partes contratantes el dieciséis (16) de mayo de dos mil siete (2007)*, para ser reproducido por fotografía a expensas del impugnante la cual quedará bajo custodia del juez.

De la tacha se correrá traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días para que presente o pida pruebas.

Surtido este se decretarán las pruebas y se ordenará el cotejo pericial de la firma dubitada.

NOTIFIQUESE,



RODRIGO FIGUEROA RAMON
JUEZ

Firmado Por:

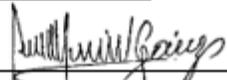
RODRIGO FIGUEROA RAMON
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCUO DE LA CIUDAD DE APULO-CUNDINAMARCA

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: **dbed307d98e2e15fa3a0d33154586bd2e994675e943dcc6184d65701b8049d88**

Documento generado en 19/06/2021 09:38:44 PM

<p>SECRETARIA JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL APULO NOTIFICACION POR ESTADO</p> <p>Apulo (Cund.), junio 21 de 2021 El auto anterior se notificó por anotación en ESTADO No. 045 de 2021</p> <p>Secretario,  NESTOR HERNANDO GAMEZ SOTO</p>
