



Mocoa, Putumayo, 24 de enero de 2023.- Doy cuenta al Señor Juez del recurso de reposición en contra de auto proferido por este juzgado.

RUBEN DARIO MEZA MARTINEZ
Secretario.

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO MOCOA - PUTUMAYO

Proceso: VERBAL
No Rad.: 860013103001 2022-00062-00
Demandante: José Luis Mora Zambrano
Demandado: Raúl Andrés Bastidas Chamorro

Auto: Decide recurso de reposición.

Mocoa, veinticuatro (24) de enero de dos mil veintitrés (2023)

La parte demandada ha formulado recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de la decisión adoptada el día 13 de diciembre de 2022.

Síntesis de la providencia recurrida

A través de la providencia en cita se ordenó a la parte demandada, hoy recurrente, que cumpliera la carga que le impone el Núm. 4 del Art. 384 del CGP, en el sentido de que debía consignar las sumas de dinero que le son reclamadas por el demandante en esta senda procesal, por concepto de cánones de arrendamiento dejados de pagar, o que en su lugar aportara los recibos de pago de los tres últimos periodos que en todo caso dieran cuenta de que procedió de ese modo. Asimismo, se le dijo que debía consignar las sumas de dinero que por el anotado concepto se hayan causado y las que periódicamente se causen en adelante durante este trámite.

Lo anterior bajo el apremio de que dejaría de ser oído en el proceso hasta tanto acate ese llamado.

El recurso de alzada

El censor solicitó que se revocara la decisión compelida. Para ese efecto acudió a las disposiciones del contrato de arrendamiento que celebró con el demandante, de donde señala que las parte no han logrado acordar el monto de la renta a su cargo, por lo que no es posible establecer valor adeudado en el periodo comprendido entre noviembre de 2021 y marzo de 2022.

En tal sentido refiere que no existe prueba alguna que acredite a cuánto asciende dicha obligación y que en esa virtud su cliente está compensando el canon con las mejoras que afirma realizó en el inmueble.

Consideraciones

Problema jurídico

Esta providencia se encaminará a resolver el siguiente problema jurídico:

¿Debe revocarse la decisión a través de la cual se ordenó al demandado en este asunto que procediera conforme se lo ordena el Núm. 4 del Art. 384 del CGP?

Consideraciones para resolver

La norma del Art. 384 del CGP prevé las reglas especiales que regulan al proceso de restitución de inmueble arrendado. En ese orden, en el caso particular de que la solicitud de restitución se apalanque en la mora asociada al pago de los cánones de arrendamiento, entre otros conceptos ligados a las prestaciones que generalmente están a cargo del arrendatario, el Núm. 4 de ese precepto dispone que

“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.”

Sobre ese aparte normativo, la Corte Constitucional, en sede de constitucionalidad¹ ha dicho que se acompasa con la Constitución Política, en la medida que marcha acorde con las reglas de distribución de la carga de la prueba y no pretermite los postulados constitucionales del debido proceso y los internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales.

Ahora bien, sobre ese mismo punto, pero en sede de tutela², la misma Corporación ha dicho que:

“(…) 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.

Dicha regla se concreta en que **no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento.** En ese orden,

1 Corte Constitucional, sentencia C-106, del 22 de abril de 2021. Expediente D-13793. MP. Paola Andrea Meneses Mosquera.

2 Corte Constitucional, sentencia T-482 del 18 de noviembre de 2020. Expediente T-7.746.796 M.S. Antonio José Lizarazo Ocampo.



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 la vigencia del contrato (...)"

"(...) 10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la 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, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. **Sin embargo, dada la equivalencia sustancial 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.**

10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), 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." Se resalta.

Caso concreto

En el proceso de autos se tiene que el demandante deprecó la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con el demandado, como consecuencia de que éste habría incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento que acordaron entre sí. Corolario de esa solicitud, en subsidio solicitó el pago de los cánones adeudados y la restitución del inmueble de su propiedad, cuyo uso concedió al demandado con ocasión del mencionado negocio jurídico.

Por el lado del extremo compelido se tiene que, al efectuar su defensa, adujo que en efecto celebró el contrato de arrendamiento al que alude el demandante, sin embargo, objetó la mora en el pago de los cánones adeudados en los términos anunciados por el actor. Producto de esa conducta optó a su vez por formular excepciones de mérito enfiladas a derribar las pretensiones.



Ante ese panorama se tiene que las razones expuestas en esta oportunidad por el censor de cara a que se revoque la decisión recurrida, no modifican lo trasegado en el proceso desde su contestación al acto inicial, donde sobre la existencia del contrato de arrendamiento no realizó reparo alguno. Por lo tanto, el hecho de que haya discutido lo tocante al canon de arrendamiento que se pactó como contraprestación por el uso del inmueble, ora la determinación de su cuantía, ya en el monto adeudado, se tiene que es un asunto ajeno a la excepción a la regla del Núm. 4 del Art. 384, que ha sido decantado por la Corte Constitucional en pronunciamientos como al que se hizo referencia en esta providencia, en la que se dijo se precisa de que se desconozca la existencia del contrato de arrendamiento del cual emana la obligación de pagar el canon. Lo anterior repercute en que toda situación ajena a la expuesta deberá ser materia del debate probatorio, y de consiguiente resolución en la sentencia.

Por lo tanto, bajo ese espectro de razones, este despacho confirmará la decisión recurrida. Por su parte, siendo que el presente proceso se tramita en única instancia, en respuesta a que ese panorama se decantó en la providencia de admisión de la demanda, se rechazará el recurso en cuestión.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Mocoa, Putumayo,

Resuelve:

Primero. Confirmar el auto del día 13 de diciembre de 2022.

Segundo. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado.

Notifíquese

Firmado Por:

Vicente Javier Duarte

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Mocoa - Putumayo

Código de verificación: **5984dc4903bc0b92e659d300b0e4c9904bde8f6800942e25a2e06b75d007f147**

Documento generado en 24/01/2023 04:59:26 PM

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