



Bogotá D.C., 23 AGO 2021.

RADICACIÓN: 2020 - 00009
PROCESO: RESTITUCION DE BIEN MUEBLE ARRENDADO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso abreviado de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento, instaurado por ARCO GRUPO BANCOLDEX S. A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO contra MARTIN JOSE ORTIZ OSIO E INVERSIONES CDC S. A. S.

Advierte el juzgado que debe dársele aplicación al numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, en lo que respecta a: "si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta que no 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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuados de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel".

En el presente asunto, la parte pasiva no tiene ningún reparo frente al contrato de arrendamiento y más aun hace unas aclaraciones respecto a un ánimo conciliatorio y voluntad de acogerse a la Ley 1116 de 2006, en esa medida y revisado el plenario, se encuentra que no se acreditó el pago respecto del valor del canon de arrendamiento, así las cosas, este juzgado no puede escuchar a la pasiva, conforme el mandato normativo ya citado.

Dicho sea de paso, la Corte Constitucional ha señalado en sentencia T – 118 de 12 de febrero de 2012, Magistrado Ponente: LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, lo siguiente:

(...) Subregla constitucional que exige al demandado de la aplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

6. A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas 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[23]. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma[24].

6.1. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es

resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias[25]; por el contrario, obedece a "que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar"[26].

6.2. En efecto, "la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone de entrada la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición"[27]. Por eso, para otorgar la consecuencia jurídica contenida en el numeral 2º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil de no oír al demandado arrendatario en un juicio de restitución de inmueble arrendado, el accionante debe cumplir con la carga de la prueba de comprobar el contrato de arrendamiento, pues de no hacerlo el juez competente no puede limitar el derecho de defensa del accionado. El medio de convicción con el que se debe acreditar este hecho es sumario, lo que significa que no puede ser una prueba con poco poder demostrativo e incompleta, por el contrario aquel debe tener la virtualidad de dar certeza sobre la existencia del convenio de arrendamiento, en tanto que cuando se habla de una prueba sumaria se refiere a que le falta ser contradicha.

Es importante esclarecer, que el argumento central que conlleva a inaplicar la disposición señalada, se basa en la insuficiencia del material probatorio obrante en el proceso civil de restitución para acreditar la existencia real de un contrato de arrendamiento entre el demandante y demandado. 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. Entonces, el funcionario jurisdiccional esta facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico, de ahí que, 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 vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil. (...)

En el presente asunto no existe un cuestionamiento al contrato de arrendamiento aportado al plenario y la causal invocada como motivo de terminación es el no pago del canon, más aun la parte pasiva en aras de ser atendida en el proceso aporta contestación de la demanda formulando animo conciliatorio de restitución amigable.

Así las cosas y al no haberse pagado por la pasiva el valor total de los cánones correspondientes, el despacho procede a dictar sentencia de primera instancia con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

ARCO GRUPO BANCOLDEX S. A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO por intermedio de apoderado judicial, legalmente constituido para tal efecto, presentó

demanda en contra de MARTIN JOSE ORTIZ OSIO E INVERSIONES CDC S. A. S., para que previos los trámites del proceso abreviado, se decrete la restitución por parte del demandado de los muebles descritos en los hechos de la demanda, los cuales se encuentran debidamente detallados y descritos en el libelo demandatorio.

MARTIN JOSE ORTIZ OSIO E INVERSIONES CDC S. A. S. una vez notificado conforme los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso y dentro del término de traslado contestaron la demanda sin acreditar de manera fehaciente el pago de los cánones de arrendamiento ni atacar de fondo el contrato respectivo, por lo que es del caso proceder a dictar sentencia previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales, requisitos necesarios e indispensables para proferir el fallo, no merecen ningún reparo, pues los mismos se encuentran plenamente reunidos.

Con la demanda se allegó el contrato de arrendamiento, en donde se recogen las estipulaciones contractuales de las partes, documento éste que no fue tachado ni redargüido de falso, por lo que se convirtió en plena prueba de la existencia de la relación arrendaticia entre las partes.

La parte demandante invocó, como causal para la restitución, el no pago de los respectivos cánones de arrendamiento causados y los que se siguieron causando, causal que no fue desvirtuada por el demandado.

El numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece: "si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este 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 canones 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 últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel".

En el presente caso, el demandado no se opuso pero ni acreditó el pago de los cánones de arrendamiento de ninguna forma, se allegó el contrato de arrendamiento y no se ve la necesidad de decretar pruebas de oficio, por lo que es del caso darle aplicación a la norma en comento y proferir el fallo que en derecho corresponde dentro del asunto.

*Por lo anteriormente, expuesto el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley,*

RESUELVE

PRIMERO. Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ARCO GRUPO BANCOLDEX S. A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO, como arrendador, y MARTIN JOSE ORTIZ OSIO E INVERSIONES CDC S. A. S.,” como arrendatario.

SEGUNDO. Como consecuencia de la anterior declaración, condenase al demandado a restituir a favor de la parte actora, los inmuebles descritos en las pretensiones de la demanda y contenidos en el contrato de arrendamiento aportado con la demanda, dentro del término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

Vencido el anterior término sin que se hubiese verificado la restitución se comisiona al señor Inspector Distrital de Policía de la zona respectiva y/o al señor Juez Civil Municipal de Descongestión – Reparto – de esta ciudad para la práctica de entrega de los aludidos inmuebles al extremo demandante y que se encuentran determinados en el contrato de arrendamiento anexo a la demanda. Librese despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO. Condenar en costas al extremo demandado. Por secretaria practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1.500.000 Numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso.

CUARTO: Se reconoce personería para actuar en calidad de apoderado de MARTIN JOSE ORTIZ OSIO E INVERSIONES CDC S. A. S. a **CARLOS AUGUSTO BAEZ PALLARES** con cédula de ciudadanía No **13.543.229** y titular de la Tarjeta Profesional No. **199.518** del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: Secretaria desglose los folios 78 y 79 y proceda a agregarlos en el expediente correcto.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

[Firma manuscrita]
OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO	
N. <u>062</u>	<u>24</u> AGO. 2021
De Hoy A LAS 8:00 a.m.	
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO	