



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO **PRIMERO** PROMISCUO MUNICIPAL DE VENADILLO, TOLIMA.
Dirección: Carrera 5 No 3-05 Local 4 Venadillo (Tolima)
Teléfono: 2840572
Correo electrónico: j01prmpalvenadillo@cendoj.ramajudicial.gov.co

A.I.C No. 0441

Venadillo, Tol., primero (01) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

RADICACIÓN: 738614089001-**2022-00064**-00
PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: CERGIO FERNANDO NAVARRO AVILA
DEMANDADOS: VICTOR HUGO LOZANO BASTO y CARMEN ELISA BASTO de LOZANO

OBJETO DE DECISIÓN

Entra el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto por el apoderado judicial que representa los intereses del extremo demandante, contra el auto proferido el día 08 de agosto de 2022, mediante el cual se corrió traslado sobre el medio exceptivo presentando por la demanda Carmen Elisa Basto de Lozano.

ARGUMENTOS DE INCONFORMIDAD

Refiere el recurrente que el auto objetado es contrario a derecho, en tanto desconoce normas constitucionales y fundamentales, tales como el debido proceso, y convenios internacionales, así como la prevalencia del derecho sustancial, el cual afecta los intereses del demandante, por lo siguiente:

En primer lugar, aduce que lo señalado por la demandada, en lo relacionado al reclamo de mejoras, se efectúa en una etapa procesal inadecuada, en tanto, debió oponerse en el respectivo proceso en la diligencia de secuestro, y no en el trascurso del presente asunto, bajo un supuesto desconocimiento de la ley.

RADICACIÓN: 738614089001-2022-00064-00
PROCESO: Restitución Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Cergio Fernando Navarro Ávila
DEMANDADO: Victor Hugo Lozano Basto y Otro.

Adicionalmente, refiere que lo alegado por la parte demandada, se realiza sin algún tipo de acreditación, por lo que se trata de argucias mal manejadas, que inducen a error, porque en la demanda si existe plena prueba de los argumentos que se afirman, circunstancia que no ocurre con la contesta arimada.

En segundo lugar, como argumento de inconformidad refiere que la parte demandada señora Carmen Elisa Basto de Lozano, han incursionado en una dilación del proceso, pues pretende construir una excepción sin soporte probatorio alguno, pues afirma la realidad es que el bien inmueble objeto de restitución fue rematado dentro del proceso radicado bajo el No. 73001-40-03-003-2012-00756-00, por licitación ordenado por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Ibagué, procesos ejecutivo hipotecario promovido por Fundación Mundo Mujer contra Maritza Faisuly Melo Rodríguez, Carmen Aliza Basto de Lozano y Víctor Hugo Lozano Basto, siendo el acta de remate plena de prueba y respecto del cual, no tendría razón alguna lo dicho por la demanda.

Por todo lo expuesto, el recurrente solicita la revocatoria del proveído de fecha 08 de agosto de 2022, además porque no debió ser escuchada al no haber consignado los cánones adeudados más los aumentos de ley, máxime cuando la demanda se funda en el no pago de los cánones de arriendo desde el 13 de julio de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda, por lo tanto, lo que se debió haber adoptado por parte de este juzgado, es no haber escuchado a los demandados y haber emitido el correspondiente fallo.

Adicionalmente, mediante memorial recepcionado vía correo electrónico el día dieciséis (16) de agosto de 2022, aduce "ILUSTRAR" al despacho, para indicar que en diligencia del numeral 8° del artículo 384 del C.G.P, la demanda no se condolió de las mejoras aducidas, ni presentó documentos con los cuales así la acreditará.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene por finalidad que el funcionario que profirió la providencia impugnada reconsidere la determinación,

sometiendo a examen la argumentación expuesta por el recurrente; cuyo objeto se centra en la corrección de posible y eventuales errores en que se haya incurrido, a través de la revocatoria, aclaración y/o modificación de la decisión.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al juzgado en esta oportunidad entrar a determinar si le asiste razón al apoderado judicial de la parte recurrente frente a su petición de revocatoria del auto de fecha 08 de agosto del año en curso, mediante el cual, se dio traslado de la excepción de mérito presentada por la demanda Carmen Elisa Basto de Lozano, por darse la circunstancia prevista en el numeral 4º del artículo 384 del C. G. del Proceso, para en su lugar, disponer que no se escucha a la demandada al no acreditar el pago de los cánones adeudados y entrar a proferir la respectiva sentencia, o si, por el contrario, no le asiste razón alguna y deben mantenerse incólume el proveído recurrido.

RESOLUCIÓN AL PROBLEMA JURIDICO

En el presente caso, en efecto nos encontramos ante un proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado donde se solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento de fecha 13 de junio de 2016 por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, y como consecuencia se ordene la restitución del bien inmueble objeto del contrato, así como el pago de los cánones adeudados junto con sus intereses de mora, y cuyo trámite se encuentra regulado en el artículo 384 del C.G.P.

El problema jurídico que plantea el presente recurso de reposición surge de la decisión del despacho de oír a la demandada Carmen Elisa Basto de Lozano, la cual trajo como consecuencia, que se corriera traslado de la excepción que este planteo.

Según el recurrente, la demandada en mención no debió ser oída en el proceso, en tanto no acreditó el pago de los cánones adeudados, además porque lo expuesto como excepción frente al reconocimiento de mejoras, y la oposición que presenta se encuentra desprovista de soporte

probatorio alguno, además porque el pedimento de mejoras, se realiza en un escenario distinto al que hoy se invoca.

Pues bien, adentrándonos el caso bajo estudio, cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado cuando la demanda se fundamenta en falta de pago, como es aquí el caso, el artículo 384 del C. G. P. establece, entre otras, las siguientes reglas:

En el inciso segundo del numeral 4º señala lo siguiente: *"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 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."*

De otra parte, el inciso tercero, establece: *"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los 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"*.

Ahora bien, 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 de ideas, 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.**

Ahora bien, verificado lo arrimado en el expediente, advierte el despacho, que no habrá de reponerse la decisión recurrida, en tanto, una vez revisada la contesta ofrecida por la demandada Carmen Elisa Basto de Lozano por intermedio de su apoderado judicial, se avizora, que la manifestación que se plantea en relación tanto en los hechos como a las pretensiones está encaminada a desconocer la existencia real del contrato de arrendamiento o de al menos afectar su validez, pues aduce un presunto vicio del consentimiento en la suscripción del mismo.

De esta manera, y contrario a lo dicho por el recurrente, corresponde al juez, tal y como lo enuncia el artículo 42 numeral 5° del C.G.P. efectuar una interpretación de la demanda¹, lo cual incluye también la contestación, en lo estrictamente necesario en aras de no quebrantar los derechos de contradicción y principio de congruencia, y es en razón de ello, que al poner en duda la validez del contrato de arrendamiento, surge para la jurisdicción la verificación de la existencia del mismo, pues resulta necesario para predicar las consecuencias jurídicas que en este proceso reclama el demandante.

Siguiendo con lo anterior, y dando aplicación al precedente constitucional contenido en las sentencias T-162 de 2005, T-150 de 2007, T-107 de 2014, se ha destacado que cuando se ofrecen dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se debe dar aplicación a la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dice

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 5 de septiembre de 2002. M.P. Jose Fernando Ramirez, Gomez. Expediente No. 6632.

adeudaos en la demanda, en aras de escucharlo, en lo que exclusivamente corresponde a dicho aspecto.

Ahora bien, frente a los demás argumentos de inconformidad que se centra en la deficiente sustentación y soporte probatorio de lo arimado, en especial sobre el reconocimiento de mejoras, debe indicarse, que ello corresponde a una etapa posterior, pues al tenor del artículo 167 del C.G.P, *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, por lo tanto, es de resaltar que cada sujeto procesal se atenderá a lo que resulte probar al interior de cada proceso.

Bajo las consideraciones arimadas, no se repondrá la decisión atacada, en tanto a juicio de este despacho la demandada Carmen Elisa Basto de Lozano, aduce motivos para dejar entre dicho la validez del contrato de arrendamiento, siendo conveniente dar curso, a la actuación, el cual en nada afecta las garantías del demandante, pues en tratándose de un proceso verbal sumario, la recepción de las pruebas y la decisión que ha de proferirse lo será en una sola audiencia.

De otro lado, y en relación con el recurso de apelación presentado, se advierte que el mismo, no es procedente por tratarse de un proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, que se tramita en única instancia (Art. 390 del C.G.P), razón por la cual no se dispondrá su concesión.

De esta manera y sin lugar a mayores elucubraciones que se tornan inertes, el Juzgado Primero Promiscuos de Venadillo – Tolima, **RESUELVE:**

PRIMERO. – NO REPONER el auto de fecha ocho (8) de agosto de dos mil veintidós (2022), por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. - NO CONCEDER el recurso de apelación interpuesto como subsidiario contra el auto del 08 de agosto de 2022, por lo considerado en antelación.

RADICACIÓN: 738614089001-2022-00064-00
PROCESO: Restitución Inmueble Arrendado
DEMANDANTE: Cergio Fernando Navarro Ávila
DEMANDADO: Victor Hugo Lozano Basto y Otro.

TERCERO. – En firme el presente proveído, por secretaría efectúese el control de términos correspondiente y dispóngase el ingreso al proceso al despacho a fin de proveer el señalamiento respectivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIANA CONSTANZA TIQUE LEGRO

CS - Preparado con CamScanner