



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Verbal sumario (Restitución)
Demandante	Marta Pareja de Vélez
Demandado	Edgar Francisco Hernández Velásquez Virgilio Abelardo Juan Carlos Hernández Velásquez Adriana Hernández Velásquez
Radicado	05001-40-03-013-2021-00524-00
Auto	Interlocutorio No. 3264
Asunto	Resuelve recurso – no repone – Toma Nota Remanentes

Mediante memorial allegado el 22 de marzo de 2023 el Juzgado Octavo de Familia de Oralidad de Medellín, comunicó el embargo de remanentes que fue decretado sobre el presente proceso, siendo procedente lo solicitado, el Despacho accederá a tomar nota de los remanentes.

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante en contra el auto del 7 de septiembre de 2022, por medio del cual se incorpora contestación de demanda, se reconoce personería al apoderado de la parte pasiva, ordena el traslado de las excepciones de mérito, fija caución de levantamiento de medidas y pone en conocimiento a la demandante.

ANTECEDENTES

El apoderado de la parte demandante dentro del término legal, interpone recurso de reposición contra el auto de 7 de septiembre de 2022, por medio del cual se incorpora contestación de demanda, se reconoce personería al apoderado de la parte pasiva, ordena el traslado de las excepciones de

mérito, fija caución de levantamiento de medidas y pone en conocimiento a la demandante, exponiendo dentro de sus argumentos, que el juzgado libera indebidamente a los demandado de acreditar el pago de la renta para ser oídos, toda vez que los exonera de cumplir con el requisito para ser escuchados, atender la contestación y darle traslado a las excepciones de fondo.

Afirma que la actuación de dar traslado de las excepciones de mérito parece que solo ellas bastan, porque sin la más mínima contradicción se exonera a los demandados de cumplir con su carga procesal para ser oídos que es consignar los cánones adeudados para ser escuchados.

Expone argumentos jurisprudenciales sobre la regla que exime 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, ello para sustentar que la pretensión de la demanda se funda en el literal d) del numeral 8 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003 y la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que del documento contractual se extrae expresamente lo siguiente:

“CEDEMOS EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON TODOS SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES Y EN ESPECIAL LA DE EFECTUAR LA NOTIFICACIÓN DE LA CESIÓN A LOS ARRENDATARIOS, A LA SEÑORA MARTHA PAREJA DE VÉLEZ, ACEPTO LA ANTERIOR CESIÓN EN LOS TÉRMINOS ALLÍ CITADOS. MEDELLIN, OCTUBRE 23 DE 2019”.

Es decir, dice el recurrente, no existen fundamentos fácticos, ni consideraciones de derecho que permitan, avalen, autoricen o faculden a los demandados para no consignar lo que se dice que adeudan y seguir consignando par ser oídos.

Con fundamento en lo anterior, solicita se reponga el auto atacado en cuanto oír a los demandados y seguir escuchándolos.

CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 318 del C.G.P., el recurso de reposición procede, contra todos los autos que dicte el juez, salvo norma en contrario, el cual debe interponerse dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la providencia, habida cuenta de que en casos excepcionales la ley expresamente señala que contra determinadas providencias no cabe ningún recurso. Con la finalidad de que se revoquen o reformen los autos, lo que debe hacerse con expresión de las razones que lo sustenten, manifestando los motivos de inconformidad con la providencia recurrida. Presupuestos que se cumplen a cabalidad en el presente caso, lo que da pie a este juzgador a resolver de fondo el recurso interpuesto.

DEL PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

El artículo 384 del Código General del Proceso, establece las reglas a tener en cuenta dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, indica en el numeral 1 dicho artículo que en estos procesos deberá aportarse junto con la demanda *“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”*.

Adicional a ello el numeral 4 de este artículo prescribe frente a los términos en que se debe entregar la contestación, indicando lo siguiente:

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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

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.

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.”
(Negritas y subrayado fuera de texto)

EXONERACIÓN DE LA EXIGENCIA DE PAGAR LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS ADEUDADOS CUANDO HAY SERIAS DUDAS DE LA EXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Corte Constitucional ha venido realizando unos planteamientos y desarrollado una línea jurisprudencial frente a la negación de la existencia del contrato de arrendamiento como excepción dentro del proceso de

restitución de inmueble arrendado, frente a ello la Corte en la Sentencia T-482 de 2020, señaló lo siguiente:

“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, 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.

*La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.*

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de

hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2 del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.”

En dicha sentencia continuó la Corte indicando frente a la exoneración de la obligación de realizar los pagos de los cánones de arrendamiento para ser oídos dentro del proceso 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 hayan 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.

La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía

al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

*Posteriormente, en la **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, 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.”*

CASO CONCRETO

Para el presente asunto, se tiene que el objeto de inconformidad del recurrente se halla en el hecho de que el Despacho tuvo en cuenta la contestación presentada por la parte demandada y dio traslado de las excepciones de mérito que se interpusieron, esto por cuanto argumenta la parte actora que, para ser escuchado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, los demandados debieron acreditar el pago del valor de los cánones adeudados a órdenes del juzgado, o en su defecto aportar los recibos de pago de los 3 últimos periodos o los soportes de consignación a favor del demandante.

Continúa diciendo la parte actora en el memorial que la suscrita juez tuvo en cuenta la contestación solo con la afirmación de la inexistencia de contrato de arrendamiento, sin que se hubieren aportado pruebas que pusieran en serias dudas la existencia del contrato, por tanto, solicitó se reponga el auto del 7 de septiembre de 2022 y no escuchar a los demandados.

Ahora bien, atendiendo a las consideraciones expuestas por la parte recurrente, encuentra el Despacho que como bien se reconoce en el escrito del recurso de reposición, el art. 384 del C. de Comercio en el numeral 4, dispone dentro de las reglas de trámite del proceso de restitución de inmueble que cuando la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, sin embargo, a través de desarrollo jurisprudencial que se ha dado a partir de 2004 por la Corte Constitucional según se indicó en las consideraciones, se ha concebido una excepción a la regla para que la parte demandada pueda ser escuchada dentro del proceso, sin aportar la constancia de pago de los cánones adeudados a órdenes del juzgado o aportar los 3 últimos recibos de pago del canon, cuando el demandado manifiesta la inexistencia del contrato de arrendamiento allegando las pruebas y en el caso que haya serias dudas de la existencia del contrato de arrendamiento no le será exigible al demandado demostrar el pago para ser escuchado.

Así, del escrito de contestación de la demanda, expone en sus excepciones la parte demandada que quien es hoy la demandante presenta la demanda de restitución de inmueble arrendado con un contrato de arrendamiento que fue suscrito entre **Arrendamiento Monserrate LTDA**, y los demandados, el cual presenta una cesión, pero estos desconocen la cesión del contrato, por cuanto afirman que esta no se ha notificado conforme lo establece el código Civil en los 1960 y 1961, los cuales son requisitos para que en la cesión surjan efectos, por tanto, la cesión del contrato no se ha perfeccionado y el contrato entre los demandados y Arrendamientos Monserrate LTDA sigue vigente.

También, junto con el escrito de contestación y proposición de excepciones se aportan los soportes de consignación, los cuales se dirigen a la cuenta de

Arrendamiento Monserrate, con lo que pretende acreditar que no están en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, donde se acreditan los dineros consignados de noviembre, diciembre de 2021 y enero de 2022, presentando la contestación en febrero de 2022, con lo cual se encuentra lo establecido en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, esto es aportar los 3 últimos soportes correspondientes a las consignaciones efectuadas.

Ahora, téngase en cuenta que, si bien la parte demandada no está desconociendo la existencia de un contrato de arrendamiento, si está desconociendo la cesión del contrato y con ello la legitimación en la causa por activa para interponer la demanda, inexistencia del vínculo contractual entre el demandante y el demandado y la inexistencia de la obligación que aquí se demanda, además, que aporta los soportes de pagos de los cánones de arrendamiento ante Arrendamientos Monserrate LTDA, quien reconoce como arrendador.

Así las cosas, no le asiste razón al recurrente, toda vez que se evidencia que la decisión adoptada en auto del 7 de septiembre de 2022, no es para nada errónea, esto por cuanto conforme a la línea jurisprudencial marcada por la Corte Constitucional, no le es exigible para ser oído dentro del proceso, demostrar el pago de los cánones de arrendamientos, por cuanto desconoce a la demandante como su arrendador alegando que la cesión del contrato no se ha hecho efectiva por cuanto no se ha con las exigencias de los artículos 1960 y 1961 del Código Civil, pero adicional a ello, debe tenerse en cuenta que este sí aporta los pagos de los cánones de arrendamientos a quien estos reconocen como arrendador y además, alega la inexistencia de vínculo contractual con la demandante y falta de legitimación en la causa por activa, situaciones que deberán ser resueltas al momento de emitir la sentencia.

Como consecuencia de lo anterior, el Despacho considera que los argumentos entregados por la parte demandante no acreditan que la decisión de dar traslado a la contestación no cumpla con las exigencias del artículo 384 del Código General del Proceso y por tanto no se repondrá el auto impugnado del 7 de septiembre de 2022.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

Primero: NO REPONER el auto de 7 de septiembre de 2022, mediante el cual se ordena el traslado de las excepciones de mérito, por las razones expuestas en precedencia.

Segundo: Tomar atenta nota del embargo de los remanentes que le llegaren a quedar al demandado **Virgilio Abelardo Juan Carlos Hernández Velásquez**, decretado dentro del proceso de Cesación de Efectos Civiles que se tramita en el Juzgado Octavo de Familia de Oralidad, incoado por Lina Marcela Montoya Arias en contra del aquí demandado **Virgilio Abelardo Juan Carlos Hernández Velásquez**, radicado 2022-00579. (Art. 466 del C.G.P.). Oficiese en tal sentido al referido Despacho judicial informando lo pertinente.

Tercero: Ejecutoriado el presente auto, se continuará con el trámite subsiguiente.

NOTIFÍQUESE

PAULA ANDREA SIERRA CARO

JUEZ

JARC

JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
DE MEDELLIN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 149 Fijado en un lugar visible de la secretaría del
Juzgado hoy 22 DE SEPTIEMBRE DE 2023
a las 8:00 A.M.

ELIANA MARÍA OSPINA LONDOÑO

Secretaría

Firmado Por:

Paula Andrea Sierra Caro
Juez
Juzgado Municipal
Civil 013 Oral
Medellin - Antioquia

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: **82f3310943e8f3a270ef79b347a169c42796795c000611e384327c2ebe9246d1**

Documento generado en 21/09/2023 03:07:03 PM

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