Santiago de Cali, junio 02 de 2022. (Respetuosamente solicito se me envie acuse de recibido del presente memorial)

raulbrisley <raulbrisley@gmail.com>

Jue 2/06/2022 9:38 AM

Para: Juzgado 25 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j25cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor:
JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE

E. S. D.

REF: **PROCESO VERBAL - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.**
DEMANDANTE: **RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ**
DEMANDADO: **JHON EYNER MUÑOZ**
GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA
OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA
ADIELA OSPINA ESCOBAR
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO No. 1299 DE FECHA 24 DE MAYO DE 2022.
RADICADO: 760014003025-**2021 –00778 – 00**

Santiago de Cali, junio 02 de 2022.

Señor:
JUEZ VEINTICINCO CIVIL MUNICIPAL DE CALI VALLE

E. S. D.

REF: **PROCESO VERBAL - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO.**
DEMANDANTE: **RAUL IGNACIÓN BRICEÑO SÁNCHEZ**
DEMANDADO: **JHON EYNER MUÑOZ**
GUILLERMO GONZÁLEZ MEJÍA
OLGA LUCÍA GARCÍA ZAPATA
ADIELA OSPINA ESCOBAR
RADICADO: 760014003025-**2021 –00778 – 00**

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO No. 1299 DE FECHA MAYO 24 DE 20202, QUE DISPONE CORRER TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO.

RAÚL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ, mayor de edad, vecino de Cali, de condiciones civiles conocidas, identificado tal como aparece al pie de mi firma, abogado titulado y en ejercicio, con tarjeta profesional número 99.882, del C. S. de la J. obrando, en nombre propio y representación, estando dentro del término legal me permito interpone RECURSO DE REPOSICIÓN frente al auto No. 1299 de fecha 24 de mayo de 2022, en la que el Despacho a su digno cargo, resolvió correr traslado de los medios de defensa propuestas por el extremo pasivo de la siguiente manera:

De entrada, debo precisar que mi inconformidad descansa sobre la premisa de que, la parte demandada no puede ser escuchada, dentro de la presente acción, en razón a que no ha cumplido con la carga procesal de acreditar estar al día en el pago de los cánones de arrendamientos relacionadas en el escrito de demanda y los que se han causado en el transcurso del proceso, como plausivamente lo exige la ley adjetiva.

En efecto pregona el numeral 4º del artículo 384 del CGP:

"*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."

En efecto, el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, establece que, cuando el arrendatario alega la causal de incumplimiento por falta de pago, la posibilidad del arrendador de ser oído en el proceso, queda sujeta al cumplimiento de una carga de tipo probatorio, como es presentar ante el juez de conocimiento la prueba de que efectivamente se han pagado los cánones de arrendamiento adeudados.

De igual manera, el inciso subsiguiente **limita el derecho del demandado a ser oído en el juicio cuando, cualquiera que sea la causal invocada, este no consigne a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el proceso** en ambas instancias y solo será posible que se atiendan sus réplicas, hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada.

La Sala Civil de Decisión[1] del Tribunal Superior de Cali, en sede de tutela, en un caso similar al aquí debatido expresó lo siguiente:

"*Así pues, la demanda de restitución de inmueble fue presentada el 03 de agosto de 2020 y se fundamentaba básicamente en el no pago de la renta de los meses de: mayo, junio, julio y agosto de 2020, de manera que la demandada Metro Costura S.A.S., en liquidación, debía acreditar, no solo el pago total de los cánones adeudados hasta ese momento, sino también la consignación, a órdenes del juzgado, de aquellos que se causaran durante el proceso, so pena de no ser oído en juicio, como se itera.*

Se tiene entonces que con la contestación de la demanda, la enjuiciada aportó ciertas consignaciones de los cánones adeudados, para ese entonces insuficientes, no obstante, su contraparte, cuando descorrió traslado, informó que, pese a que las deudas iniciales fueron solventadas, estaba "pendiente por

pagar el valor de $1.656.137 del canon de febrero de 2021"; con base en esta información y tras ser requerida la deudora, en auto del 11 de marzo hogaño, para que acreditara que estaba al día en el cumplimiento de sus obligaciones, no se realizó ninguna manifestación, mucho menos se aportó algún medio de prueba, dando lugar, entonces, a que el día 24 del mismo mes y año, se exhortara "a la parte demandada que no sería oída en el presente proceso en aplicación a lo reglado en el artículo 384 del CGP", arbitrio que permaneció indemne y que, a la sazón, incidió en la sentencia emitida en contra de sus intereses.

8.2.- Por consiguiente, emerge paladino que la determinación enantes descrita es fruto de su autonomía judicial y apreciación ajustada a las reglas de disciplina el trámite de la restitución de inmueble arrendado.

Aquella decisión, además de no contrariar los postulados lógicos y legales, queda dentro de la discrecionalidad apreciativa del juez, sin que pueda ser descalificada en sede de tutela.

Es preciso memorar que la sola divergencia conceptual no puede ser venero para demandar el amparo constitucional, porque la tutela no es instrumento para definir cuál planteamiento hermenéutico en las hipótesis de subsunción legal es el válido, ni cuál de las inferencias valorativas de los elementos fácticos es la más acertada o la más correcta para dar lugar a la intervención del juez constitucional. El resguardo previsto en la regla 86 es residual y subsidiario.

9.- Por último, concerniente a que, con las decisiones analizadas, se trastocó el "principio de congruencia fáctica", como quiera que las declaraciones judiciales se basaron en el impago del canon de arrendamiento del mes de febrero de 2021, cuando la demanda se fundamentó "en la falta de pago de los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2020", debe decirse que, al alterarse la postulación tutelar y, de paso, los hechos en que ella se fundamenta, se estaría reformando la demanda, según voces del numeral 1° del artículo 93 de la normatividad procesal civil, instrumento procesal que está vedado en el procedimiento sumario y preferente del amparo4; luego, no habría porqué analizar este particular.

Con todo y por razones de índole ilustrativo, valga precisar que, como ya se dijo, incluso, a riesgo de fatigar, la sanción de "no ser oído" al arrendatario en el proceso, también tiene génesis por la falta de pago de "los cánones que se causen durante el proceso", es decir, tiene respaldo adjetivo, según el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 ibídem, sin que el rito pueda ser derogado, modificado o sustituido por los funcionarios o particulares, atendiendo el orden público de las normas del proceso.

Sería un desafuero, además, afirmar que hay falta de congruencia entre la demanda y su resolución de fondo, debido a que, realmente, la sentencia no se basó en la mora del canon de febrero de 2021, sino que, por efecto de no ser

atendida la contestación a la demanda y la proposición de excepciones, se tuvo por cierta la reconstrucción histórica narrada por el arrendador, "lo que de contera conlleva a que deban acogerse las súplicas de la demanda" y, por lo tanto, acceder a la terminación del contrato de arrendamiento y a la restitución del fundo en disputa."

En esa misma línea en reciente providencia[2] la Corte Constitucional sentenció de forma clara y contundente:

". . . la Corte reiteró, in extenso, los fundamentos jurídicos de la sentencia C-070 de 1993, mediante los cuales se justificó la constitucionalidad "de la exigencia de la demostración del pago de los cánones causados hasta el momento de la presentación de la demanda". Luego, señaló que, "si se analiza el numeral 3, que establece la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oído, se ve fácilmente cómo existe una relación lógica entre las dos normas. No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado dejara de pagar mientras el proceso se tramitara". De manera expresa, resaltó que "en conclusión: la norma acusada se ajusta a la Constitución, como se ha explicado, y se funda en razones análogas a las que sirven de sustento al numeral 2, ya declarado exequible". 58. Además, la Corte consideró que, "en cuanto al artículo 29, relativo al debido proceso, es ostensible que no se quebranta por el solo establecimiento de cargas procesales acordes con la finalidad de los procesos, como la prevista por la norma acusada".

A su vez, concluyó que "tampoco se quebrantan los artículos 228, 229 y 230 de la Constitución. En relación con la segunda de estas normas, hay que decir que el establecer condiciones o requisitos para el ejercicio de facultades dentro del proceso, es decir, cargas procesales, no implica negar a las partes el acceso a la administración de justicia". Es más, reiteró que "sostener lo contrario implicaría desconocer que la ley procesal, aplicando principios como el de la preclusión, puede establecer términos para practicar pruebas, interponer recursos, y en suma, ejercer facultades o actividades dentro del proceso. No hay que olvidar que éste, en síntesis, es la reglamentación del derecho de defensa".

Con base en los anteriores razonamientos, solicito:

1.- REPONER para revocar el auto censurado.

2.- No escuchar a la parte demandada, en razón de no haber cumplido con la carga impuesta por el numeral 4° del artículo 384 del CGP.

3.- Acatar lo que dispone el articulado en mención y proferir la sentencia que en derecho corresponde, accediendo a los pedimentos de la demanda.

Del señor Juez,

Atentamente,

RAUL IGNACIO BRICEÑO SÁNCHEZ
C.C. No. 16.625.054 de Cali.
T.P. No. 99882 del C.S.J
raulbrisley@gmail.com