

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Auto

Santiago de Cali, dieciséis (16) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso: Verbal de Restitución de Bien Inmueble Arrendado.
Radicación: 2023-00020-00.
Demandante: Liliana Bonilla García
Demandado: Luis Lizcano Cruz

Se procede a resolver el recurso de reposición, interpuesto por el apoderado de la parte demandante en contra del auto del 27 de junio de 2023 que resolvió no reponer el auto del 28 de abril de 2023, mediante el cual se rechaza la demanda.

ANTECEDENTES

Como argumento del mismo, indica el apoderado de la parte demandante que el despacho se equivoca al rechazar la demanda por causales distintas a las señaladas en el auto del 28 de abril de 2023, pues a su parecer cumplió con la causal de inadmisión al aportar el contrato de arrendamiento, y realizar el “*análisis de la normativa sustancial*” del mismo es equivocado en esta etapa procesal y constituye un exceso ritual manifiesto, pues la calificación de la demanda, depende solo de la corroboración de los aspectos formales que dispone la Ley para su admisión, dispuestos en los artículos 82, 83, 84 y 384 del Código General del Proceso.

Sobre la procedencia del recurso incoado, arguye que se trata de puntos no decididos en el anterior, y se realiza dentro del término de ejecutoria de auto que resolvió sobre la complementación del mismo, por lo que puede recurse la providencia principal.

TRAMITE

Del recurso de reposición no se corre traslado, como quiera que a la fecha no se encuentra trabada la Litis.

CONSIDERACIONES

1. Por el recurso de reposición, el legislador ha dotado a los litigantes de una herramienta en virtud de la cual, las partes pueden acudir ante el mismo funcionario que tomó la decisión para hacerle notar el error en que incurrió, para que éste en el ejercicio de la facultad de enmendar su falta reforme o revoque su proveído.

Para entrar a decidir sobre el asunto, en primer lugar, se analizará la procedencia del recurso invocado, para posteriormente resolver sobre los argumentos esbozados por el togado, si hubiere lugar a ello.

Entonces, el recurso de reposición se presenta contra el auto del 27 de junio de 2023, que fue objeto de solicitud de aclaración y mediante el cual se resolvió no reponer el auto del 18 de abril de 2023 que rechazó la demanda.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 287 del Código General del Proceso, que plantea los requisitos y consecuencias de solicitar una adición de una providencia y precisa que “dentro del término de ejecutoria de la providencia que resuelva sobre la complementación podrá recurrirse también la providencia principal”, por lo que resulta procedente el recurso propuesto por la parte actora, al

presentarse contra la providencia principal esto es la del 27 de junio de 2023.

Aunado a lo anterior, el recurso se desprende de la inconformidad del recurrente frente al rechazo del proceso debido a que el *“contrato de arrendamiento aportado no cumple con los requisitos esenciales para su validez”*, luego entonces es un punto nuevo que puede ser objeto de recurso tal como lo dispone el artículo 318 del Código General del Proceso, que dice *“El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos”*

Por lo anterior, teniendo en cuenta que queda establecido que es susceptible del recurso impetrado, y, además la parte interesada cumplió con las formalidades exigidas para su interposición, es procedente pasar a resolver de fondo.

2. Revisadas las circunstancias de hecho que se enmarcan en el presente asunto, es menester de entrada advertir que el recurso de reposición propuesto contra el auto del 27 de junio de 2023, mediante el cual se resolvió no reponer el auto del 18 de abril de 2023 que rechazó la demanda, NO está llamado a prosperar, en atención a que una de las causales de inadmisión indicadas en el auto del 31 de marzo de 2023, fue *“es necesario aportar de manera legible y completa del contrato de arrendamiento, pues el arrimado al plenario no goza de esta calidad, circunstancia que dificulta su estudio”* por cuanto al momento de calificar la demanda presentada el despacho no tuvo la oportunidad de observar el contenido del contrato de arrendamiento que la parte actora pretende demandar; por lo que no le asiste razón al togado al indicar que la causal de rechazo es distinta a las citadas en el auto de inadmisión.

Es así como, una vez aportado el contrato de arrendamiento legible, él despacho se advierte que el mismo no cumple con el requisito consagrado en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso, pues el mismo no constituye prueba documental del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, al no estar plenamente identificado el bien inmueble objeto de restitución, careciendo de uno de los elementos esenciales este es *“la cosa arrendada”*, dado que como se dijo en la providencia objeto de recurso en el allegado a folio 29 del archivo digital No. 04, no se identifica la cosa dada en arrendamiento, pues nótese que en la dirección del inmueble nada se refiere al respecto, y si bien, en la cláusula primera se señala que el inmueble dado en arrendamiento corresponde al determinado en la cláusula décimo quinta, que hace alusión a sus linderos, en ellos se hace referencia al *“apartamento 802ª y apartamento 803ª”*, sin indicar su ubicación concreta, y sin coincidir con los linderos descritos en el cuerpo de la demanda – *folio 26 archivo digital No. 04* -.

Así las cosas, la falta de contrato que sustente la demandada si fue uno de los puntos que dieron paso a la inadmisión (Numeral 5 del auto del 31 de marzo de 2023), pues se solicitó allegar tal documento, y es diamantino que el aportado con posterioridad no da cuenta de la existencia del arrendamiento celebrado ni sustenta el pedimento de restitución, reitera este despacho al no tener claridad sobre el objeto dado en arrendamiento.

Finalmente, habrá que decirse que se equivoca el profesional del derecho al indicar que el análisis de la normatividad sustancial del contrato de arrendamiento constituye un exceso ritual manifiesto, pues es claro que el legislador previó unas condiciones especiales para el ejercicio de la mentada acción tanto de la parte demandante – *arrendador* – como de la parte demandada – *arrendatario* – en aras de que el proceso se rigiera bajo los principios de celeridad y eficacia, y que parte, en que **en la etapa de admisión** del proceso se tenga plena claridad de la **existencia** de contrato de arrendamiento que sustenta el pedimento a través de las pruebas conducentes aducidas en el artículo 382 del C.G.P, están son *contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario; confesión del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal; o testimonio;* y por otra, para el demandado, en el caso de aducirse el no pago de los cánones de arrendamiento, se alleguen

con la contestación de la demanda los medios de prueba documentales que acrediten el mentado pago para efectos de ser escuchados dentro del proceso.

Lo anterior es comprensible dada la naturaleza de este tipo de procesos donde se busca a partir de la acreditación de tal contrato de arrendamiento, restituir el bien inmueble, de manera prioritaria, de tal forma que incluso se ha limitado los medios de prueba del demandado cuando la demanda se fundamenta en el incumplimiento en los cánones de arrendamiento y donde frente a tal aspecto indicó la Corte Constitucional que “[l]a decisión de limitar los medios de prueba y la oportunidad de su presentación no es inconstitucional como tampoco lo es la exigencia de otorgar una caución para efectos de acceder a un recurso - vgr. por el costo que dicho trámite reporta para la comunidad en general - o el requerimiento de la representación judicial mediante abogado para poder ser escuchado en un proceso de conformidad con las condiciones de funcionamiento de todo el sistema judicial. **La reducción de los medios probatorios a la prueba documental no elimina las posibilidades de defensa sino que impone la necesidad de formalizar un aspecto del trámite ordinario de estos negocios en aras de la modernización de la economía y la simplificación de las controversias que en un momento dado se susciten.** La libertad probatoria en una materia tan concreta como el pago de los cánones de arrendamiento puede conducir a la ineficacia de los procedimientos legales para la resolución de este tipo de litigios de diaria ocurrencia. La dilación de los procesos de restitución del inmueble arrendado, por la causal de falta de pago de los cánones, puede de otra parte desestimular la oferta de inmuebles para arrendar y, a largo plazo, inducir a un aumento de los costos para los propios arrendatarios.”¹ –

resaltado propio –.

Y es que nótese como se refuerza lo dicho por el Despacho de la lectura del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso que indica lo siguiente: “[s]i 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**” – resaltado propio de esta providencia –. La lectura del artículo aludido deja entrever la necesidad de que exista prueba del contrato de arrendamiento en la forma instituida por el legislador, pues con base en el mismo, el demandado podrá ser escuchado dentro del proceso, cancelado los cánones y demás conceptos adeudados “de acuerdo con la prueba allegada con la demanda”.

Por lo anterior, es obligación de este estrado judicial examinar que el documento frente al que se aduce la existencia del contrato de arrendamiento cumpla con la connotación pregonada, a efectos de determinar la admisión del proceso deprecado, conforme lo exige el numeral 1° del artículo 384 del C.G.P., siendo tal causal objeto de inadmisión, pues se pidió allegar el contrato de arrendamiento que pretendía valerse de manera legible, y si bien se allegó el documento que, a consideración del demandante cumplía con tal carácter, el mismo no refleja los elementos esenciales para determinar la existencia del contrato de arrendamiento del inmueble pretendido en restitución por las razones anteriormente anotadas.

Finalmente, el recurrente solicitó de manera subsidiaria el recurso de apelación, el que deberá negarse toda vez que el proceso judicial es de única instancia, en razón de la cuantía y conforme lo establecido en el num. 9° del artículo 384 del CGP donde señala que, la demanda de restitución sustentado de manera exclusiva en la mora o no pago de los cánones de arrendamiento se tramitara en única instancia, siendo evidente por tanto la improcedente del recurso de alzada como lo exige el actor.

En consecuencia, no hay lugar a reponer y por tanto se

¹ Sentencia C 070 de 1993, Corte Constitucional.

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio de fecha 27 de junio de 2023, a través del cual se rechaza la demanda, bajo las consideraciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, **CUMPLASE** con lo ordenado en el numeral segundo del auto de fecha 28 de abril de 2023.

TERCERO: NEGAR el recurso de apelación por improcedente, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese y cúmplase,

Firmado Electrónicamente
PAOLA ANDREA BETANCOURTH BUSTAMANTE
JUEZ

LMGY

Firmado Por:
Paola Andrea Betancourth Bustamante
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 003
Cali - Valle Del Cauca

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: **bc719f84740d6b48aad33ad949881b50a6efdb8037bd47da5cedc82cbbba8db30**

Documento generado en 15/01/2024 10:07:57 PM

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