

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE (Transitoriamente)
(Antes Juzgado Setenta y Seis Civil Municipal)
Bogotá, D.C., primero (1º) de julio de dos mil veinte (2020)

Rad.: **076 2020 00089 00**

Decídese el recurso de reposición y sobre la concesión del subsidiario de apelación interpuestos por la parte demandante contra el auto de 24 de febrero de 2020, que rechazó la demanda.

En síntesis, el censor soporta su inconformidad en que la Ley 820 de 2003 indica que el contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito, aplicándose los artículos 518 a 523 del C. de Co.; que en el libelo se indicó que la relación tenencial era verbal, correspondiéndole al demandado desvirtuar lo afirmado por el demandante, en tanto que se allegaron dos declaraciones extraprocesales en las que se señala la existencia del contrato, sin que se pueda exigir que deban estar plasmados todos los elementos el mismos porque es el debate que tiene que darse en la etapa probatoria.

Para resolver, se,

CONSIDERA

1. Cuando se califica la demanda el Juez de conocimiento se encuentra compelido a efectuar un examen de la misma, para determinar si reúne los requisitos de ley y, de no ser así, indicar de manera clara y precisa los motivos de inadmisión, pues de ello depende que sea posible su corrección o adecuación, y de ahí, un trámite que permita arribar a una decisión de fondo.

Por ello el artículo 90 del C.G.P. señala los casos en los que puede ser inadmitida una demanda, numerales 1 a 7 de su inciso 3º y determina el ámbito temporal para que puedan ser subsanadas esas deficiencias, luego de lo cual se decidirá si se admite o rechaza, según lo prevé el inciso 4º de tal normativa.

Entre los eventos por los que puede ser inadmitido un libelo se halla el numeral segundo del aludido artículo 90 del C.G.P., relacionado a cuando que no se acompañan los anexos ordenados por la ley, exigencia que se encuentra además contenida en el artículo 84 de tal obra.

A su vez, en materia de proceso de restitución de inmueble arrendado el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P. prevé que: "*[a] la demanda deberá acompañarse 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.*"

Así pues, no se trata de cualquier prueba la exigida por el legislador, quien ha aplicado en este evento una tarifa legal para la demostración de la relación arrendaticia que da origen al proceso de restitución y que es necesaria adosar al libelo genitor, puesto que se trata de un anexo dispuesto por la ley.

2. En el asunto sometido a estudio, en providencia de 11 de febrero de 2020 se dispuso que el demandante subsanara el libelo allegando prueba del contrato de arrendamiento base de la acción, sin que en su oportunidad la parte demandante cumpliera lo requerido, sin importar si se trata de un negocio verbal o escrito.

En efecto, la parte demandante considera que acata lo requerido con dos testimonios extraprocesales rendidos ante el Notario 59 del Círculo de Bogotá D.C., en los que si bien se hace referencia a un contrato de arrendamiento sobre una terraza, lo cierto es que en la declaración de la

señora Sandra Milena Guerrero Piza indica que el negocio se ajustó entre los señores Gustavo Gordo Morales y Juan Guillermo Morales Ríos de Triple Net S.A.S sobre el predio que está en la carrera 109 **A** No. 143 – 73, en tanto que la rendida por el señor Ramiro Cárdenas Camelo expresa que la relación tenencial es entre los señores Gustavo Gordo Morales y Juan Guillermo Morales Ríos, sin hacer alusión a la sociedad, y respecto del edificio de la carrera 109 **B** No. 143 – 68.

Es decir, en las pruebas allegadas no existe coincidencia en el arrendatario ni en la ubicación del bien materia del contrato arrendaticio, en tanto que la demanda se presenta una dualidad, pues en los hechos hace alusión al arrendamiento de la terraza el edificio la carrera 109 No. 143 – 73 y en las pretensiones a la carrera 109 **A** No. 143 – 73.

3. Pero sorteando esa situación sobre una interpretación del libelo en el sentido que se refiere al edificio de la carrera 109 A No. 143 – 73, lo cierto es que en ninguno de los testimonios extraprocesales, en particular el de la señora Sandra Milena Guerrero Piza, expresa uno de los requisitos de la esencia del contrato de arrendamiento, el precio.

En efecto, es sabido que el contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce de una cosa durante cierto tiempo, y ésta a pagar por dicho goce un precio determinado, siendo aquella la arrendadora y esta la arrendataria (art. 1973 del C. C., art. 822 C. de Co.).

Así la obligación esencial del arrendatario es el pago del precio, ya que sin este requisito no puede hablarse de contrato de arrendamiento, sino de otra clase de acto jurídico, como comodato, usufructo, anticresis, etc. Por ello el artículo 2000 del C.C. establece ese deber al precisar que el locatario está obligado al pago del precio o renta.

Mírese que del escrito del señor Antonio Giraldo Sierra nada se dice ni sobre el bien material del contrato de arrendamiento y menos de la renta, ni se ajusta a las previsiones de los artículos 188 y 221 del Estatuto Procedimental.

Y la prueba del negocio jurídico no puede trasladarse al momento de la contradicción por la parte demandada, como lo esgrime el demandante, pues la ley ha exigido en forma perentoria que debe acopiarse de manera liminar como anexo a la demanda, a través de uno de los tres medios suasorios contemplados en el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P., en consonancia con el numeral 5º del artículo 84 de la misma codificación.

De modo que, además de los requisitos propios de todo contrato exigidos por la ley, en el arrendamiento de cosas son esenciales también otros dos sobre los que giran las obligaciones del arrendador y del arrendatario y que constituyen correlativamente el objeto y la causa de las prestaciones a cargo de cada uno, es decir, el bien y el precio y que son los que deben estar acreditados con la probanza que se acompañe, pero como viene de verse la conducta del demandante no se atemperó al mandato legal.

4. Pero es más, la prueba del precio en el contrato de arrendamiento incide en aspectos procesales medulares, como son la competencia y la contradicción. El primero, porque el canon determina la cuantía del juicio y en principio las instancias, pues ese importe se establece por el "valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda" (se destaca, num. 6º, art. 26 C.G.P.).

Y, en cuanto a lo segundo, permite establecer si el contendiente opositor puede ser escuchado, como quiera que debe demostrar "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" (se subraya, num. 4º art. 384 de la Ley 1564 de 2012).

5. De manera que como en su momento no se acató lo exigido por este despacho en cuanto a uno de los anexos de la demanda, el cual es cardinal, pues sobre él gravita la causa de la acción restitutoria, el no pago de las rentas, se imponía el rechazo del escrito genitor como se hiciera en la providencia combatida.

6. Así las cosas, que no se repondrá el proveído censurado y se negará la concesión del recurso de apelación, puesto que corresponde a un asunto de mínima cuantía y, por tanto, de única instancia (arts. 9, 17, 25, 26, 321 y 384 num.9º C.G.P.).

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: No revocar el auto de veinticuatro (24) de febrero de dos mil veinte (2020).

SEGUNDO: Negar la concesión del recurso de apelación, porque corresponde de un asunto de mínima cuantía y, por ende, de única instancia (arts. 9, 17, 25, 26, 321 y 384 num.9º C.G.P.).

NOTIFÍQUESE.



JOHN SANDER GARAVITO SEGURA

Juez

La providencia anterior se notificó por anotación en
ESTADO No 11 fijado hoy
_____ a la hora de las 8:00 A. M.

MARTHA ISABEL OSORIO MARTÍNEZ