

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL

*(Transitoriamente Juzgado 64 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá -
Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J)*

Carrera 10 No.14-30, Piso 9, Telefax. 2838645 Edificio Jaramillo Montoya

Email: cmpl82bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Ref. 110014003082-2019-02248 00

Se procede a decidir el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante en contra del numeral 3° del auto proferido el 25 de noviembre de 2021, por medio del cual, se resolvió inaplicar a favor de la parte demandante la disposición normativa establecida en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

El apoderado judicial del actor pretende que la decisión contenida en el numeral 3° del auto replicado sea revocado, para que, en su lugar, no se tenga en cuenta el escrito de excepciones previas formulado y que, por lo tanto, el demandado no sea escuchado, hasta que realice el pago de los cánones de arrendamiento adeudados en consideración a lo previsto en el artículo 384 del C.G.P.

Como sustento de su petición, adujo que el demandado afirmó que ostenta una condición de titularidad sobre el inmueble que es hoy objeto del litigio, afirmación que no es cierta, pues, no oporto ninguna prueba que permitiera demostrar las veracidad de sus afirmaciones, por lo tanto, no es viable inaplicar la disposición normativa establecida en el artículo 384 del C.G.P., porque el señor José Ignacio Angarita siempre ha ostentado la calidad de arrendatario, máxime, cuando la calidad de arrendatario tampoco ha sido desconocida por alguna autoridad judicial.

Por lo anterior, sostuvo que no se puede desconocer la legalidad y la realidad del contrato que se aportó como prueba a esta actuación, con el cual demostró la calidad de arrendador demandado del señor Jorge Ignacio Angarita.

II. CONSIDERACIONES

2.1. El problema jurídico que en el presente asunto se debe resolver es: Si en el caso en particular, era procedente inaplicar el requerimiento previsto en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., referente a no exigir que acredite el pago de los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados, y si como consecuencia de lo anterior, debe ser oído o no dentro de la actuación.

2.2. Previo a realizar cualquier análisis de fondo se considera oportuno recordar que por vía jurisprudencial la Corte Constitucional ha establecido que: *“la inaplicabilidad a la parte demandada de la carga procesal contenida en los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del C.P.C., ahora, numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., se proveerá exclusivamente cuando existen dudas serias sobre la situación descrita por el arrendador en la demanda, es decir, cuando no hay certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del litigio, ya sea porque han sido alegadas o, porque el Juez así lo constato de los hechos que se encuentran probados”*.

Postura que, posteriormente con la expedición del Código General del Proceso fue ratificada por el alto Tribunal mediante sentencia T-482 de 2020, a través de la cual, se puntualizó que: *“la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar 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 factico, fue referida al derogado artículo 424 del C.P.C., sin embargo dada la equivalencia sustancial en los supuesto de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo*

extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitaran bajo el C.G.P. (Se subraya el texto).

Es por ello que, dada la prevalencia del derecho sustancial que debe primar sobre los presupuestos de hecho que regulan esta clase de procedimientos, se ha establecido vía jurisprudencial que no debe exigirse al arrendatario demandado para poder ser oído en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado la prueba del pago o la consignación de los cánones presuntamente adeudados, cuando se está alegando por éste el desconocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento, o en su defecto, su calidad de tenedor del inmueble entregado en arrendamiento, ya que de exigirse acreditar dichos pagos, se estaría vulnerando su derecho fundamental del debido proceso y acceso de la administración de justicia.

2.3. Puntualizado lo anterior y una vez revisados los fundamentos de hecho y de derecho en que se edificó el medio de defensa que formuló el señor José Ignacio Angarita Silva a través de su apoderado judicial, se observó que se está desconociendo la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes aquí intervinientes, junto con la calidad de actual arrendatario del demandado sobre el inmueble objeto del litigio, en la medida en que, se está alegando la calidad de poseedor material por más de diez (10) años sobre dicho predio, controversia que está siendo objeto de debate judicial en el Juzgado cincuenta (50) Civil del Circuito de Bogotá, circunstancias que, conlleva a inaplicar al demandado la exigencia normativa establecida en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

En efecto, nótese como contrario a lo manifestado por la recurrente, no se está realizando por parte de esta Despacho ningún prejuzgamiento sobre la validez o no del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, sino todo lo contrario, pues, lo que se busca por parte del instructor del debate es indagar la absoluta certeza respecto de la vigencia del convenio que se quiere dar por terminado, y por ende la continuidad y validez del mismo para la fecha de la

presentación de la demanda, teniendo en cuenta que, esa circunstancia fue desconocida por el arrendatario, por lo cual, se elevó un manto de duda sobre la procedencia de decretar por este medio su terminación o no respecto del predio sobre el cual se pretende la restitución, en primer lugar, porque la calidad de tenedor fue desconocida por arrendatario ya que se está afirmando su calidad de poseedor del bien; y de otro lado, porque a través de otra afirmación indefinida se está alegando que el contrato de arrendamiento que se pretende dar por terminado, no se encuentra vigente.

Adicionalmente, es del caso poner de presente como la disposición normativa contenida en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., establece que: *“no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados”*, partiendo del cumplimiento de una serie de presupuestos como: la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda y el cual no haya sido desconocido por el arrendatario, no obstante, si por la razón que fuere, se discute la veracidad de la prueba aportada con respecto a la vigencia del vínculo contractual que se procura dar por terminado, como sucede en este caso, mal se haría en aplicar automáticamente tal disposición de derecho procesal, pues, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas de procedimiento -sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen- para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición.

Sobre el particular se ha establecido vía jurisprudencial que: *“La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción”*¹.

¹ Sentencia, STC4763-2022, Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil.

En consecuencia, la determinación que se adoptó de inaplicación de la referida disposición normativa al demandado, no obedece, a un prejuizgamiento, como parece entenderlo la recurente, sino al hecho de que el arrendatario alegó la no vigencia del contrato de arrendamiento que se pretende dar por terminado, junto con la calidad de tenedor del arrendatario por cuanto se está invocando la calidad de poseedor del bien.

Por los argumentos que preceden y sin que sea necesaria consideración adicional, se confirmará la determinación adoptada en el numeral 3° del auto proferido el 25 de noviembre de 2021.

Finalmente, es del caso advertir que no se concederá la alzada solicitada por la apoderada judicial de la parte demandante, de un lado; por que la decisión controvertida, no es susceptible de ese medio de impugnación, y de otro; porque el presente asunto es de mínima cuantía y, por ende, de única instancia.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO OCHENTA Y DOS (82) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** transformado transitoriamente en **JUZGADO SESENTA Y CUATRO (64) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ** (Acuerdo PCSJA-18-11127 del 12 de octubre de 2018 del C.S.J.), **RESUELVE:**

PRIMERO: CONFIRMAR lo resuelto en el numeral 3° del auto proferido el 25 de noviembre de 2021, por las razones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO: NEGAR la alzada solicitada, de un lado; por que la decisión controvertida, no es susceptible de ese medio de impugnación, y de otro; porque el presente asunto es de mínima cuantía y, por ende, de única instancia.

TERCERO: DE LAS EXCEPCIONES previas oportunamente presentadas por la parte demandada, por Secretaría fijense en lista teniendo en cuenta las disposiciones de los artículos 110 y 391 del

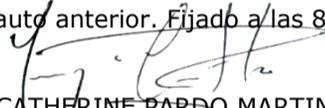
C.G.P., para que la contraparte se pronuncie sobre las mismas y solicite las pruebas que pretenda hacer valer.

CUARTO: ADVERTIR que las excepciones previas presentadas serán resueltas como recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, por expresa remisión del párrafo del artículo 318 del C.G.P., concordante con el inciso 6° del artículo 391 ib., por haber sido presentadas en tiempo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá
Bogotá D.C., el día veinticinco (25) de agosto de 2022
Por anotación en estado N° **96** de esta fecha fue
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.



YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaria

Firmado Por:
John Edwin Casadiego Parra
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 82
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **17bdebc9254e7c441836967bc1ca458fe09e98c27744b9beada1c6a4eedb3bee**

Documento generado en 24/08/2022 12:06:25 PM

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