

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@cen DOJ.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Ref. 110014003082-2018-00431 00

Se procede a decidir el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la señora Idali Mora Barreto en su calidad de heredera de la demandada fallecida en contra del auto proferido el 2 de junio de 2022, por medio del cual, se le requirió para que acreditará el pago de los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados desde abril de 2013 y hasta la fecha, so pena de no ser oída en la actuación, por expresa remisión de lo previsto en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

La recurrente, pretende que la decisión contenida en el auto replicado sea revocada, para que, en su lugar, sea encachada y se otorgue el trámite correspondiente a las peticiones de nulidad presentadas, teniendo en cuenta el precedente jurisprudencial establecido por la Corte Constitucional referente a los casos en donde se debe inaplicar la disposición normativa establecida en el artículo 384 del C.G.P.

Como sustento de su petición, adujo que la señora Idali Mora Barreto en su calidad de heredera de la demandada fallecida Ana María Barreto de Mora (q.e.p.d), nunca tuvo conocimiento de la existencia de la presente acción de restitución de tenencia promovida en contra de su madre, pues, fue sólo hasta el día 25 de mayo de 2022 cuando fue enterada de la misma, en virtud del aviso que fue instalado por la Alcaldía Local de Barrios Unidos por medio de la cual, se le

informó que se realizaría el desalojo del predio el día 8 de junio de 2022.

Agregó que con ocasión al fallecimiento de la madre de su poderdante -6 de octubre de 2008-, la señora Idali Mora Barreto nunca tuvo conocimiento de la existencia de algún contrato de arrendamiento respecto del inmueble objeto de este proceso, por cuanto nunca le fue informado por su madre fallecido o notificada por un tercero sobre la existencia de dicho convenio, a pesar de que, su poderdante ha habitado en el predio desde el año de 1994 con su hermano, su esposo y su respectivo núcleo familiar, por lo cual, se desconoce la calidad de arrendataria del inmueble de la demandada Ana María Barreto de Mora (q.e.p.d).

Adicionalmente, se alegó que según lo demuestra la copia del documento de identidad que se incorporó como prueba, la Ana María Barreto de Mora (q.e.p.d) no sabía firmar, por tanto, se desconoce el origen del contrato de arrendamiento que se aportó como prueba de este asunto, teniendo en cuenta su grado de escolaridad.

II. CONSIDERACIONES

2.1. El problema jurídico que en el presente asunto se debe resolver es: Si en el caso en particular, era procedente aplicar el requerimiento previsto en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., referente a exigir que se acreditara el pago de los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados desde abril de 2018, y si como consecuencia de lo anterior, la sucesora procesal de la demandada fallecida debe ser oída 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 supuesto 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”.*** (Resaltado no es el texto).

Es por lo anterior 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 o a sus sucesores procesales 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 o estos el desconocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento supuestamente celebrado, o en su defecto, su calidad de tenedor del inmueble entregado en arrendado, no obstante, dicho desconocimiento o supuesto de hecho, debió ser alegado oportunamente por el demandado –luego de presentada la oposición de la demanda-, es decir, dentro de los términos y oportunidades previstos en los 117 y 118 del C.G.P., pues es en esa primera oportunidad, sé que se deben adjuntar las pruebas que

eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

2.3. Puntualizado lo anterior, es de anotar que, el desconocimiento del contrato de arrendamiento sólo vino a ser alegado por la sucesora procesal de la arrendataria fallecida a través de la formulación del presente recurso de reposición, puesto que, dicho supuesto de hecho, no fue alegado en el escrito de nulidad planteado en representación de la señora Idali Mora Barreto en la primera intervención que realizó dentro de la presente actuación.

En efecto, nótese que en la primera intervención realizada por parte de la señora Idali Mora Barreto a través de su apoderada judicial, los fundamentos de hecho y de derecho en que se edificó la solicitud de nulidad, se fundaron en circunstancias, totalmente ajenas y diferentes al desconocimiento del contrato de arrendamiento que sólo se vino a invocar como medio de defensa con ocasión al recurso de reposición que se interpuso en contra del auto de 2 de junio de 2022.

En consecuencia, no puede ahora la disconforme pretender que con la réplica que se formuló, se inaplique a favor de su poderdante la carga procesal prevista en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., pues, se insiste fue solo con ocasión al recurso de reposición que se invocó el desconocimiento de la calidad de arrendataria de la demandada fallecida y del contrato de arrendamiento que se suscribió el día 23 de mayo de 2001, supuestos de hecho que, por expresa remisión de los artículo 117 y 118 del C.G.P., debieron ser alegados en la primera intervención que se realizó dentro de la presente actuación, para que, de esta manera y en dicha oportunidad por parte del instructor del debate, se hubiese realizado una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen.

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"¹, 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 que le asiste a la contraparte demandante, si se tiene en cuenta que, en este caso en particular, ya se profirió sentencia de fondo dentro de esta actuación judicial.

En consecuencia, la determinación que se adoptó de aplicación de la referida disposición normativa a la sucesora procesal de la demandada fallecida Ana María Barreto de Mora (q.e.p.d), no obedece, a un capricho, o a una errada aplicación del artículo 384 del C.G.P., o del precedente jurisprudencial como lo pretende hacer ver la disconforme, sino al hecho de que, la señora Idali Mora Barreto a través de su apoderada judicial en su primera intervención no alegó oportunamente el desconocimiento del contrato de arrendamiento objeto de este proceso, ni se desconoció la calidad de arrendataria de la demandada fallecida, supuestos de hecho que, difieren de los fundamentos en que se edificó la solicitud de nulidad planteada y que, por lo tanto, conllevaron a impartir la decisión que se adoptó el día 2 de junio de 2022.

En consecuencia, y toda vez que, el desconocimiento del contrato que se citó no fue oportunamente alegado por la sucesora procesal de la demandada, se confirmará lo resuelto en el auto proferido el 2 de junio de 2022.

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 auto proferido 2 de junio de 2022, por las razones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

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

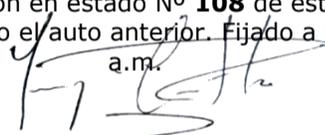
SEGUNDO: POR SECRETARÍA contabilizar el término con el que cuenta la señora Idali Mora Barreto para cumplir el requerimiento realizado en auto de 2 de junio de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del C.G.P., teniendo en cuenta la réplica que se formuló y la determinación que se adoptó en esta providencia.

TERCERO: FINALIZADO el término anterior, Secretaría ingrese el expediente al Despacho para proveer lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá
Bogotá D.C., el día veinte (20) de septiembre de 2022
Por anotación en estado N° **108** 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: **2a57075584dabd934e6e070582afb41e9d11af5a12c8375b12eef2c5eec0a765**

Documento generado en 19/09/2022 12:20:37 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>