

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 marzo de dos mil veintitrés (2023).

Ref. 110014003082-2019-01931 00

Se procede a decidir el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante en contra del auto proferido el 21 de septiembre de 2022, por medio del cual, se inaplicó la disposición normativa establecida en el inciso 1° del numeral 4° de artículo 384 del C.G.P.

I. ANTECEDENTES

El apoderado judicial de la parte demandante solicitó que la decisión contenida en el auto replicado sea revocada, para que, en su lugar, no se tenga en cuenta la contestación a la demanda, ni se oiga a la demandada, en razón a que no cumplió con ninguno de los requerimientos realizados por el Despacho en autos de 17 de noviembre de 2020 y 20 de mayo de 2021, en aras de evitar que se le sigan causando graves perjuicios al arrendador.

Agregó que se está realizando un juicio apresurado al indicar la vigencia de un contrato de arrendamiento previo suscrito entre las partes, puesto que, esa circunstancia no es cierta y puede ser plenamente desvirtuada, atendiendo lo resuelto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en providencia adoptada el día 26 de enero de 2015, a través de la cual, declaró demostrada la posesión que venía ejerciendo el señor Jorge Orlando Vargas respecto del inmueble situado Carrera 20 No. 15-63.

Añadió que la presente demanda de restitución incoada por la parte demandante, se fundamenta en el no pago de los cánones de arrendamiento por parte de la demandada, por lo cual, en consideración a lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P., es evidente que, se le debe exigir a la arrendataria para que pueda ser oída la presentación de los recibos de pago al día o de los depósitos judiciales con los cánones de arrendamiento en mora, diligencia que demandada no ha realizado y que por lo demás pretender

evadir, alegando que el vínculo contractual celebrado entre las partes, es inexistente ante la existencia de otro contrato celebrado previamente y que, por lo tanto debe generar la sanción prevista en la referida disposición normativa.

Planteada en los anteriores términos la reposición propuesta en contra de la decisión identificada en la parte inicial, y en donde la contraparte, no se opuso a la prosperidad de la mima, se procede a resolver bajo las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

2.1. El problema que en el presente asunto se debe resolver es: Si en este caso en particular, era procedente inaplicar el requerimiento previsto en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

2.2. Inicialmente es 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 exige 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.”.*

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 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, o en su defecto, su calidad de tenedor del inmueble entregado en arrendado.

2.3. Aplicado lo anterior, al caso bajo estudio, es de anotar que los reproches elevados por el demandante frente al auto recurrido no están llamadas a prosperar, toda vez que, aunque el demandante Jorge Vargas Esteban aportó con la demanda prueba de la existencia contrato de arrendamiento celebrado el día 29 de agosto de 2018 y sobre el cual procura su terminación (fl. 2-3), no se puede desconocer que, la demandada Isnelda Rodulfo Acosta, al momento de contestar la demanda y como prueba de las afirmaciones que fundamentan el escrito de excepciones que formuló, allegó copias de otros contratos de arrendamiento suscrito de manera previa por la demandada sobre los mismos inmuebles (fl.39 a 47), relación contractual anterior sobre la cual aún se predica por la demandada su vigencia y sustenta la defensa que se planteó.

En consecuencia, no se puede acoger favorablemente la petición de revocar el auto objeto de censura, puesto que, contrario a lo manifestado por el demandante, por parte del Despacho no se está realizado ningún juicio apresurado sobre la existencia o no del contrato de arrendamiento objeto de este asunto, ya que, lo que se busca es por parte del instructor del debate es indagar la absoluta certeza respecto de la celebración del convenio que se quiere dar por terminado, y por ende la vigencia del mismo para la fecha de la presentación de la demanda, teniendo en cuenta que existen dudas sobre la terminación de los vínculos contractuales suscritos de manera previa por la demandada Isnelda Rodulfo Acosta como arrendataria de los locales comerciales situado en la Carrera 20 No. 15-81 y Calle 16 No. 20-05 (esquinero), predio sobre el cual se pretende hoy la restitución en este proceso.

Adicionalmente, porque si bien puede ser cierto que, el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., dispone que, no se oirá al demandado que no cancele los cánones adeudados según la causal de restitución invocada, lo cierto es que, esta disposición normativa parte de un presupuesto que se debe satisfacer a plenitud, el cual es que la existencia del contrato de arriendo incumplido, no haya sido controvertida por el demandado,

circunstancia que, en este caso en particular, no ocurrió, porque, la señora Isnelda Rodulfo Acosta como arrendataria, está cuestionando su validez.

Ahora y si por la anterior razón, el Juez encuentra un motivo para dudar de 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 haría en aplicar automáticamente tal disposición de carácter normativa, puesto que, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, 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.

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.

Es decir que en el caso en concreto, la inaplicación de la norma que exige que para ser oído en juicio la demandada, no obedece, a un juicio premeditado, como lo pretende hacer ver erradamente la disconforme, sino al hecho de la arrendataria ha puesto en manos de esta actuación, varios medios de prueba documentales relevantes (fl. 18 a 203), que cuestionan la vigencia del contrato de arriendo sobre el cual se predica su terminación y que sustenta la deuda por concepto de mensualidades no pagada.

En consecuencia, de lo expuesto, y con sustento en el precedente jurisprudencial adoptado por la Corte Constitucional en esta clase de asuntos, se confirmará lo resuelto en auto de 21 de septiembre de 2021, conforme a lo antes expuesto.

III. DECISIÓN

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 21 de septiembre de 2022, por las razones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO: POR SECRETARÍA cumplir lo solicitado en el numeral 2° de la determinación que se adoptó el 21 de septiembre de 2022.

TERCERO: CUMPLIDO lo 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 veintisiete (27) de marzo de 2023
Por anotación en estado N° **35** de esta fecha fue
notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.


YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaría

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: **729b7bd38d67e5b0e9517b271398200da1605eef8843f5825c7de7fc98e72d5**

Documento generado en 24/03/2023 11:13:13 AM

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

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