

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., veintisiete (27) de abril de dos mil veintitrés (2023).

Ref. 110014003082-2022-00199 00

Se procede a resolver los recursos de reposición y en subsidio el de apelación interpuestos por el apoderado judicial de la parte demandada en contra del numeral 2° del auto proferido el 17 de noviembre de 2022, por medio del cual, se requirió a la demandada para que acredite el pago de los cánones de arrendamiento que se adujo adeudados desde abril de 2020 en adelante 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

El apoderado judicial de la demandada pretende que la decisión contenida en el auto replicado sea revocada, para que en su lugar, el demandado sea encachado y se otorgue el trámite correspondiente a la contestación de la demanda, pues como consecuencia de la pandemia declarada por la propagación del COVID-19, parte de los arriendos causados desde el mes de abril de 2020, se cancelaron a la arrendadora sin expedir ningún recibo a la arrendataria, ya que era su costumbre recibir el pago y no entregar ningún comprobante de los mismos.

A su vez, alegó ante la falta de expedición de los recibos que acreditará el pago de los cánones de arrendamiento, la demandada Luz Mary Pinto procedió a efectuar el pago de los cánones de arrendamiento, mediante consignaciones realizadas al Banco Agrario de Colombia.

Por otro lado, puntualizó que el contrato de arrendamiento que se celebró y que es objeto de debate, se trata de un contrato de local comercial y no de vivienda urbana como lo pretende hacer ver la parte demandante, por lo cual, se solicitó que se declarara la nulidad de todo lo actuado en este proceso, y en consecuencia, se tuviera en cuenta la contestación de la demanda.

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 que se adujeron adeudados desde abril de 2020, y si como consecuencia de lo anterior, la demandada debe ser oída o no dentro de la actuación.

2.2. Inicialmente 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 lo anterior, dada la prevalencia del derecho sustancial 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 que se aducen 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 arrendamiento, no obstante, ese 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 oportunidad y no otra, en que se deben adjuntar las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

Adicionalmente, atendiendo lo dispuesto en los artículos 1757 del Código Civil y 167 del C.G.P., le corresponde a las partes o sujetos procesales interesados en la contienda, acreditar los hechos en que fundamentan los medios exceptivos y/o de defensa formulados, esto es, que les incumbe a las partes la carga de demostrar a través de los respectivos medios de prueba los argumentos mediante los cuales se pretende sustentar aseveraciones.

2.3. Aplicado el anterior marco conceptual al caso que ahora ocupa la atención del Juzgado, prontamente se advierte que no se dan los presupuestos, para acoger favorablemente el recurso formulado por el demandado y podersele escuchar en este proceso, sin haber acreditado el pago de los cánones que se adujeron adeudados por parte del arrendador.

En primer lugar, nótese, que si bien es cierto, con la declaratoria de emergencia sanitaria por el COVID-19 el Gobierno Nacional expidió una serie de decretos con el fin de solventar y aliviar las dificultades económicas que pudieran estar afectando a la población, expidiéndose entre otros, los Decretos 531 y 579 del 2020, a través de los cuales, se establecieron medidas transitorias para arrendamientos comerciales y de vivienda, disponiéndose que entre las partes se debían llegar a acuerdos directos sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre el 1° de abril al 30 de junio de 2020, lo cierto es que, esa norma, no exoneró a los arrendatarios de cumplir con sus obligaciones contractuales, entre ellas, la de seguir cumpliendo con el pago de los cánones de arrendamiento.

En segundo lugar, si bien, puede llegar ser cierto que la arrendadora Jenny Marcela Tolosa no expidió a cargo de la demandada algunos de los comprobantes que permitieran acreditar el pago de los arrendamientos causados a partir del mes de abril de 2020, lo cierto es que, ninguna prueba se aportó para demostrar esa circunstancia (C.G.P. art. 167), como tampoco es cierto el pago de los cánones de arrendamiento que se afirmó fue realizado mediante consignaciones efectuadas a través del Banco Agrario de Colombia y por cuenta de este Juzgado, según se puede observar en el informe de títulos rendido por la secretaría de este Juzgado y que se incorporó al expediente, por ello, no es posible escuchar al arrendatario en este proceso hasta tanto no acredite el pago de los cánones que se adujeron adeudados al inicio del proceso y los causados con posterioridad, por expresa remisión del inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

Adicionalmente, tampoco puede acogerse el argumento del recurrente, planteado con el recurso de inaplicar en favor de su poderdante la carga procesal prevista en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., máxime, cuando en este asunto no se ha desconocido la existencia del contrato de arrendamiento.

Finalmente, frente a la solicitud de nulidad, se rechazará de plano por expresa remisión de lo previsto en el inciso 4° del artículo 135 ib., puesto que, atendiendo el principio de taxatividad previsto en nuestra Legislación en materia de nulidades, las circunstancias de hecho que se alegaron como fundamento la causal de nulidad planteada, no se encuentran enlistadas dentro de ninguno de los casos consagrados en el artículo 133 del Código General del Proceso.

Adicionalmente, porque en este caso en particular, no existe ninguna duda o discrepancia frente a la clase de contrato de arrendamiento sobre el cual se procura su terminación según se alegó en la demanda, ya que gracias a los fundamentos en derecho sobre los cuales se edificaron las pretensiones de la demanda (C. de Comercio, art. 518), se determinó por parte del Juzgado que, la arrendadora pretende la terminación del contrato de arrendamiento comercial celebrado entre las partes convocadas a este proceso.

En consecuencia, y toda vez que, en este asunto no se cumplen los presupuestos adoptados por la Jurisprudencia para inaplicar el requerimiento previsto en la referida disposición normativa, se confirmará lo resuelto en el auto proferido el 17 de noviembre de 2022.

Finalmente, y como quiera que el presente asunto se trata de un proceso de mínima cuantía y, por ende, de única instancia, se negará la alzada solicitada como subsidiaria (C.G.P. arts. 17, 25 y 26-1).

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 el auto proferido 17 de noviembre de 2022, por las razones consignadas en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO: POR SECRETARÍA contabilizar el término con el que cuenta la demandada Ruth Mary Pinto para cumplir el requerimiento realizado en auto de 17 de noviembre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 del C.G.P.

TERCERO: RECHAZAR la solicitud de nulidad que formuló la parte demandada, por expresa remisión de lo previsto en el inciso 4° del artículo 135 ib.

CUARTO: NO CONCEDER la apelación propuesta como subsidiaria en contra del auto replicado.

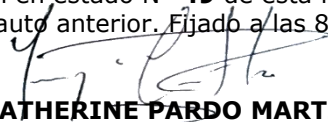
QUINTO: FINALIZADO el término anterior, Secretaría ingrese el expediente al Despacho, con el informe correspondiente, para proveer lo que en derecho corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Ochenta y Dos Civil Municipal de Bogotá

Bogotá D.C., el día veintiocho (28) de abril de 2023
Por anotación en estado N° **49** 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: **941b8134651a399ce185d5a49632f00298134a9e078201c35d33108f7815a466**

Documento generado en 27/04/2023 02:13:05 PM

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