



JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Ref: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de RODRIGO GARCIA BALCAZAR contra HERNAN SANTOS BARRERA. Exp. 11001-41-89-039-2020-00832-00.

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el extremo demandante contra el auto de fecha del 2 de septiembre del 2021, mediante el cual se citó a la audiencia prevista en el artículo 392 del C. G. del P. y se abrió a pruebas la actuación.

FUNDAMENTO DEL RECURSO:

Argumenta la quejosa en compendio que, la demanda de la referencia se funda en la mora en el pago de los cánones, de allí que debe acreditarse el pago de los adeudados y los causados durante la actuación, es así que pese a reclamarse prueba de ello, el extremo demandado no acreditó su pago, razón por la cual no debe ser oído y, en consecuencia, se debe proferir sentencia anticipada.

CONSIDERACIONES:

1.- Dispone el inciso 2º numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P., lo siguiente: ***“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que éste obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre 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, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel.”***

Ahora, señala el inciso 3º de la norma en cita que: *“...Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.”*

2.- En el caso bajo estudio, la causal invocada para iniciar el proceso de restitución es la falta de pago de los cánones de arrendamiento de los meses de diciembre de 2019 a septiembre de 2020 y, conforme a la anterior normativa para ser escuchada la parte demandada dentro del proceso debe acreditar su pago, conforme el precepto anterior. Además, debe continuar cancelado las mensualidades que se causen en el curso del proceso.

No obstante lo anterior, existe una excepción a ello, tal y como lo tiene decantado la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional, quien señala que en los casos en que se desconozca el contrato de arrendamiento dicha carga debe ser omitida y, para el caso concreto la parte demanda formuló el medio exceptivo denominado “INEXISTENCIA DEL CONTRATO ENRTE RODRIGO GARCIA

BALCAZAR COMO ARRENDADOR Y HERNAN SANTOS BARRERA”, de allí que, en este especial evento pueda obviarse el reclamo de los pagos para poder ser oído el extremo demandado en la actuación.

En los siguientes términos se pronunció la corporación antes citada:

“9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como supuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble. Dicha regla se concreta **en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los supuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento.** En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato. 9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la sentencia T-118 de 2012, reiteradamente mencionada por el accionante...”

“9.3.1. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, **no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.** 9.3.2. La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen. 9.3.3. El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico...”

“(...) 10.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil[132], deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia. 10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas...”

“10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los 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 fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la

equivalencia sustancial en los supuestos 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 tramitan bajo el CGP. 10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.”¹

3.- En consecuencia, no hay lugar a reponer el auto atacado como quiera que la parte demandada desconoce el contrato de arrendamiento base la presente demanda, como ya quedó antes referido y, si bien la causal invocada para solicitar la restitución del inmueble arrendado es la falta de pago, lo cierto es que dicha regla puede obviarse en la presente actuación ante, se itera, el desconocimiento del contrato de arrendamiento.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 39 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C.,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia fechada 2 de septiembre de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS

-Juez-

<p style="text-align: center;">NOTIFICACIÓN POR ESTADO:</p> <p>La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 108 hoy 27 de septiembre de 2021. La secretaria,</p> <p style="text-align: center;">MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ</p> <p style="text-align: center;">Firmado Por:</p> <p style="text-align: center;">Cristhian Camilo Montoya Cardenas Juez Municipal Juzgado Pequeñas Causas Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">Código de verificación: 58f5094b1c23e94f2c735b508e35d5533dd2f80e6ed4f6c2a60 4f3ff24e26f3c</p> <p style="text-align: center;">Documento generado en 24/09/2021 07:09:07 AM</p> <p>Valide este documento electrónico en la siguiente URL: https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica</p>

¹ Ver Sentencia T-482/20