



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

Bogotá D.C., cinco (5) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Ref: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de JOSE ARNEY MORALES GUARNIZO contra ALAN ORDOÑEZ VANEGAS. Exp. 11001-41-89-039-2020-01066-00.

Resuelve el Despacho el recurso de reposición, interpuesto oportunamente por el extremo demandante contra el auto de fecha del 7 de octubre 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: *“...es imperativo destacar de nueva cuenta tal y como se propuso el pasado veinticinco (25) de mayo de 2021 en el escrito que recorrió las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandante y del nueve (09) de julio de 2021 en el escrito en que se recorrió el recurso de reposición propuesto por la parte pasiva, que al tenor del inciso 2° del numeral 4 del Art. 384 por tratarse de una demanda de restitución de bien inmueble arrendado por la falta en el pago de los cánones de arrendamiento, la norma ha determinado que el demandado no debe ser oído en el proceso sino hasta que demuestre haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de lo adeudado acorde a lo allegado con las pruebas que reposan en el plenario.”*

Agrega que: *“...es menester solicitar por la suscrita apoderada que no se tengan en cuenta las pruebas solicitadas por el extremo demandante, pues acorde a lo estipulado en el Art. 384 del C.G.P., en concordancia con el fundamento jurídico base de esta demanda, es decir, el no pago de los cánones de arrendamiento, no es procedente escuchar al extremo demandado.”*

Concluye advirtiendo que: *“...tras no haberse acreditado el pago de los cánones de arrendamiento previos ni posteriores a la fecha de presentación de la demanda, las excepciones, replicas, contestaciones y/o pronunciamientos por parte del extremo demandado no debieron ser tenidos en cuenta por el Despacho, motivo por el cual, considera la suscrita apoderada que las pruebas solicitadas por el extremo demandante y decretadas por este Despacho mediante providencia calendada a fecha siete (07) octubre de 2021, notificada mediante estado del (08) de octubre de la misma anualidad, no debieron ser decretadas por no haber acreditado el demandado encontrarse al día en el pago de sus obligaciones como arrendatario.”*

CONSIDERACIONES:

1.- Dispone el inciso 2° 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 abril a junio 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 los medios exceptivos denominados “SIMULACIÓN ABSOLUTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRESENTADO COMO PRUEBA DENTRO DEL PRESENTE ASUNTO.” e “INEXISTENCIA DEL ARRENDAMIENTO MATERIA DEL CONTRATO APORTADO A LA DEMANDA”, de allí que, en este especial evento pueda obviarse el reclamo de los pagos para poder ser oído el extremo demandado en la actuación, ante el desconocimiento del contrato de arrendamiento y, por ende, la obligación en el pago de cánones.

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 parágrafo 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 exige 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 presupuesto 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, se itera, 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 7 de octubre de 2021, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Notifíquese,

CRISTHIAN CAMILO MONTOYA CÁRDENAS

-Juez-

¹ Ver Sentencia T-482/20

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. 126 **hoy** 8 de noviembre de 2021.

La secretaria,

MARTHA YANETH CONTRERAS GÓMEZ

Firmado Por:

Cristhian Camilo Montoya Cardenas

Juez Municipal

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples

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:

**2948a690dc522902390ac5f6beb065a6c317163970f18d6b41
e551db01ef02fc**

Documento generado en 04/11/2021 09:20:10 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**