

INFORME SECRETARIAL. A Despacho de la señora Juez, se le informa que la parte demandada interpuso recurso de reposición contra el auto interlocutorio No.1939 del 14 de julio de 2023. Santiago de Cali, 07 de marzo del 2024.

La secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

PROCESO: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)

DEMANDANTE: MYRIAM RUTH ROJAS DE BELALCAZAR C.C 29.082.411

DEMANDADO: HOLMER EDUARDO NAVIA C.C 94.295.188

RADICACIÓN: 760014003007-2023-00544 -00

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICIÓN

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

AUTO No. 734

Santiago de Cali, siete (07) de marzo del dos mil veinticuatro (2024)

I.- ASUNTO

Considerando que la parte demandada presentó recurso de reposición contra el auto interlocutorio No.1939 del 14 de julio de dos 2023, notificado por estados del 17 de julio de 2023, que admitió la demanda presentada por la parte actora en el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado y, en su numeral cuarto, resolvió *“de conformidad con el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total que, de acuerdo a la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados ...”*., procederá el despacho a resolver sobre lo pertinente.

II.- FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Fundamenta el recurrente su recurso argumentando que:

El numeral cuarto del mencionado auto vulnera su derecho de defensa contenido en el artículo 29 Constitucional, toda vez que condiciona su derecho a ser oído en el proceso a la consignación a órdenes del juzgado del valor total de los cánones y conceptos adeudados, aun cuando el contrato que fundamenta el proceso de restitución de bien inmueble arrendado es *apócrifo* y la firma contenida en el contrato referida es *falsa*, en particular manifiesta:

“(…)

2- *Lo anterior toma especial importancia si se toma en consideración que el supuesto contrato de arrendamiento de local comercial contenido en una forma Minerva distinguido con el consecutivo LC- 1516348 es apócrifo y la firma atribuible a mi representado como arrendador plasmado en ese documento es falsa. Hecho éste que en el escrito de contestación de la demanda tendré oportunidad de exponer y argumentar sustancialmente.*

(…)

5- *Mi poderdante, entabló ante la Fiscalía General de la Nación denuncia penal por el delito de falsedad material e ideológica en documento privado en contra de la aquí parte actora. Dicho proceso penal se surte actualmente ante la Fiscal 36 Seccional de Cali, Unidad Recta Impartición Justicia y Libertad Individual de Cali, cursa denuncia penal entablada por el aquí demandado por la comisión del presunto delito de Falsedad en Documento Privado, bajo Radicación N° 7600160001992202318952.”*

En tal sentido y después de presentar los respectivos argumentos jurisprudenciales aplicables al caso, el recurrente solicita reponer parcialmente el Auto Interlocutorio No. 1939 de julio 14 de 2023, en el sentido de revocar el ordinal cuarto en su parte resolutive.

TRASLADO DEL RECURSO

El día 20 de octubre de 2023, la parte demandante, por medio de su apoderado judicial, descubre el traslado del recurso de reposición, ratificando la calidad de arrendatario del demandado. Además, indica que este último ha presentado ante los estrados judiciales procesos de “*PERTENENCIA ADQUISITIVA*”. Sin embargo, estos no han prosperado y sólo han confirmado la calidad de dueña y poseedora de la demandante, y la correspondiente calidad de arrendatario del demandado.

En la contestación al recurso, el apoderado realiza algunos pronunciamientos en cuanto a la falsedad del contrato de arrendamiento y a las denuncias que han sido presentadas ante la Fiscalía General de la Nación por la supuesta falsificación de la firma impresa en dicho contrato, en particular manifiesta:

Respecto a la disposición para facilitar el contrato para realizar sobre él dictámenes periciales, sostiene que “*De acuerdo al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, suscrito por el señor HOLMER EDUARDO NAVIA y las señoras MYRIAM ROJAS DE BALCAZAR y CARMENZA PANESSO ARAGON, el día 16 de noviembre de 1999, este documento se encuentra en formato original y el cual está dispuesto para entregar a la entidad competente para la pericia caligráfica y pruebas de tinta y papel.*”

Frente a la calidad de arrendatario del demandado, afirma que *“Los señores MYRIAM RUTH ROJAS DE BALCÁZAR y AFRANIO BALCAZAR PLAZA NO han prometido, tampoco cedido o enajenado el inmueble al señor HOLMER EDUARDO NAVIA, solamente arrendado, y este último de una forma engañosa y de mala fe, y a sabiendas que los señores MYRIAM RUTH ROJAS DE BALCÁZAR y AFRANIO BALCAZAR PLAZA, son personas de avanzada edad ha iniciado reiteradamente los procesos de PERTENENCIA ADQUISITIVA, los cuales a la fecha no han sido ADMITIDOS, por falta de legitimación.*

(...)

H) El día 08 de septiembre del 2023, se envió todo el material probatorio a la FISCALIA 36 SECCIONAL DE CALI, donde se puede demostrar todos los documentos firmados por el señor HOLMER EDUARDO NAVIA, ya que en su calidad de denunciante debe solicitar ante la Fiscalía la pericia caligráfica y pruebas de tinta y papel del documento en mención.”

En cuanto a la calidad de apócrifo del contrato de arrendamiento y la firma impresa sobre él, argumenta que, *“Como el TOGADO, puede aseverar que el contrato de arrendamiento y la firma del señor HOLMER EDUARDO NAVIA, es FALSA, si a la fecha NO ha presentado el respectivo estudio GRAFOLOGICO como prueba contundente, y este exterioriza que lo puede demostrar en la respectiva contestación de la demanda. Por lo tanto, el contrato de arrendamiento que suscribió el señor HOLMER EDUARDO NAVIA tiene toda la validez hasta que no se refutado legalmente.”*

Finalmente, con la contestación del recurso, la parte demandante aporta una serie de documentos encaminadas a ratificar la calidad de propietaria del inmueble de su representada y la calidad de arrendatario del demandado.

Cabe anotar que en el texto que se presenta como contestación del recurso no existe explícitamente una oposición o negación para permitir que el demandado sea escuchado en el proceso, pues el documento presentado por el abogado se limita a ratificar la validez y originalidad del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendatario del demandado.

PRONUNCIAMIENTO FINAL DEL RECORRENTE

El día 02 de noviembre de 2023, el apoderado del recurrente allega memorial al despacho en el cual solicita ejercer control de legalidad de la demanda y en especial formula algunas observaciones respecto a la validez del contrato de arrendamiento, frente a esto último se plantea:

“En efecto, pongo a consideración del Despacho un contrato de arrendamiento presentado ante el Juzgado Treinta (30) Civil Municipal de Cali por el propio apoderado de la señora Myriam Ruth Rojas de Balcázar. Dicho documento tiene en su apariencia similares características a las aportado por la demandante en este proceso, a saber: Se trata de un contrato en forma Minerva, denominado Contrato de

arrendamiento de local comercial, distinguido con el número LC-1516348, es decir que se trata de la misma forma contractual Minerva y número del presentado por mi contraparte. Los demás datos, excepto uno en particular, con los que se completaron los espacios que trae el aludido formato preimpreso, también coinciden exactamente con el documento aportado como prueba de una supuesta relación contractual arrendataria entre Myriam Ruth Rojas de Balcázar (arrendadora) y Homero Eduardo Navia (arrendatario). Véase anexo 1.

Sin embargo, hay una protuberante diferencia entre el presentado como prueba por la parte actora a este Juzgado y el presentado también por ella en el Juzgado Treinta (30) Civil Municipal. Y esto es que el nombre del arrendatario no es diferente al que obra en el expediente.

En efecto, se lee en el documento de marras, RICARDO NAVIA y no EDUARDO NAVIA en el espacio que corresponde al nombre de la parte arrendataria.

Al ver el contrato presentado como prueba en autos por la demandante, en formato digital (PDF) se nota precisamente una enmendadura respecto al nombre del arrendatario. Véase anexo 2.”

III. CONSIDERACIONES

A través del recurso de reposición contemplado en el artículo 318 del Código de General del Proceso, las partes pueden pedir al funcionario que profirió la decisión, que vuelva sobre ella, para su modificación en forma total o parcial, si hay razones de hecho y de derecho que así lo permitan. De esta manera, el Despacho procede a resolver el presente recurso de reposición.

Mediante auto interlocutorio No.1939 del 14 de julio de 2023, este despacho admitió la demanda presentada por la parte actora en el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado y dispuso no oír al demandado hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones y conceptos adeudados.

En aquel auto, la decisión de no oír al demandado se ajustó a derecho toda vez que con la demanda se presentaron los elementos probatorios que permitieron al despacho asumir la existencia de un contrato de arrendamiento en el cual se había presentado un incumplimiento reiterado e injustificado en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

No obstante, con la presentación del recurso de reposición, el apoderado del demandado planteó la posibilidad de que el contrato de arrendamiento aportado con la demanda fuera falso y que la firma contenida en dicho documento no hubiera sido plasmada por su representado.

En el traslado del recurso, el apoderado de la parte demandante intentó ratificar la validez y originalidad del contrato de arrendamiento e incluso aportó una serie de documentos encaminados a dicho propósito.

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad de que el demandado sea oído en el proceso sin imponerle la carga de pagar los cánones de arrendamiento adeudados, la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha sido uniforme en establecer una regla jurisprudencial que exime al demandado de esta carga en los eventos en que haya serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

En sentencia **T 482 de 2020** la Corte Constitucional se pronuncia al respecto y ofrece algunas decisiones anteriores que afirman la existencia y alcance de esta regla así:

“DEBIDO PROCESO Y ACCESO A LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA- Cuando no se tenga certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, no debe exigirse al demandado la prueba del pago de los cánones, para ser escuchado en el proceso judicial

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.

(...)

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 presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla^[127] 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 presupuestos 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. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento¹²⁸¹. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

(...)

9.4. Posteriormente, en la **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

(...)

En concordancia con los acápites jurisprudenciales expuestos, es claro que la regla establecida en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P no es absoluta y puede implicarse cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, cabe aclarar que la simple manifestación hecha por el demandado acerca de la falsedad del contrato de arrendamiento y la firma impuesta en él no son suficientes para inaplicar el citado artículo del C.G.P, sino que deben aportarse otros medios probatorios que permitan al juzgador establecer que efectivamente existe duda sobre la existencia del contrato.

En el presente asunto, además de la manifestación hecha por el recurrente sobre el carácter apócrifo y la falsedad en la firma plasmada en el contrato de arrendamiento, se aporta una denuncia penal entablada ante la Fiscalía General de la Nación por la comisión del presunto

delito de Falsedad en Documento Privado, bajo Radicación N° 7600160001992202318952. Aunado a lo anterior, el recurrente realiza la anotación de que existen dos contratos de arrendamiento, presentados en dos procesos y ante juzgados diferentes, los cuales tienen un carácter similar a excepción del nombre que se ha plasmado como el del arrendatario y del cual ya se habló con anterioridad.

Así las cosas, se tienen elementos suficientes para cuestionar la existencia del contrato y en consecuencia inaplicar la norma contenida en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P, para otorgarle la posibilidad al demandado de ser oído en el proceso y ejercer su derecho de defensa.

Por lo anterior, Por lo tanto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER PARCIALMENTE el Auto Interlocutorio No.1939 del 14 de julio de 2023, por medio del cual se admitió la demanda de restitución del inmueble arrendado en el presente asunto y dispuso no oír al demandado hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones y conceptos adeudados.

SEGUNDO: REVOCAR el numeral **CUARTO** del Auto interlocutorio No.1939 del 14 de julio de 2023, toda vez que se configuró la regla jurisprudencial que permite inaplicar el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P, cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento y este sea oído en el proceso.

TERCERO: CORRER traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, de conformidad con el artículo 391 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA
JUEZ
ESTADO 08 DE MARZO DEL 2024

Firmado Por:

Monica Maria Mejia Zapata

Juez

Juzgado Municipal

Civil 007

Cali - Valle Del Cauca

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: **726c16b02c7ff330c4e1921cd2bb79ac8626772b1f9598dd553182a7e11601e7**

Documento generado en 06/03/2024 02:45:42 PM

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

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