

INFORME SECRETARIAL. A Despacho de la señora Juez el presente asunto para que se sirva proveer.

Santiago de Cali, 26 de enero de 2024.

La secretaria,

VANESSA MEJÍA QUINTERO

**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO INTERLOCUTORIO No. 159**

REFERENCIA: RESTITUCION BIEN INMUEBLE (MINIMA)

DEMANDANTE: DIANA RIVERA CAMPO CC. 31.888.470

MARÍA ISABEL RIVERA CAMPO CC. 31.864.362

DEMANDADOS: MARTHA CECILIA SALAZAR CC. 31.256.760

HENRY ARISTIZABAL LAGO CC. 16.697.080

RADICACIÓN: 760014003007-2023-00810-00

Santiago de Cali, veintiséis (26) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Revisado el expediente, observa el despacho que lo aquí tramitado es un proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, de mínima cuantía, en el cual permite que el demandado pueda contestar la demanda y para el caso de autos, la parte demandada contesto la demanda y refiere una serie de hechos, que alega mediante recurso de reposición, por lo que se opone a las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, para efectos de superar lo anterior, basta decir que, como lo ha señalado de antaño la jurisprudencia y que los autos ilegales no atan al Juez, empero de la firmeza de un auto, no se convierte en ley del proceso sino en la medida en que se acompasa con el ordenamiento jurídico.

En relación a lo anterior, es preciso dejar en claro que el Código General del Proceso en su artículo 132 estableció un control de legalidad como una herramienta para que *“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir y sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes,..”*

Así las cosas, el despacho ejercerá el control de legalidad previsto en el art. 132 del Código General del Proceso, previa las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

De la legitimación en la causa por activa del demandante:

Se tiene que la parte demandante es DIANA RIVERA CAMPO CC. 31.888.470, y MARÍA ISABEL RIVERA CAMPO CC. 31.864.362, y del hecho 1° y 2° se observa que la actual arrendataria es la señora MARTHA CECILIA SALAZAR CC. 31.256.760, y HENRY ARISTIZABAL LAGO CC. 16.697.080, repárese que textualmente el mismo demandante aseguró:

<< El señor Angel Rivera Quintana (q.e.p.d.) como arrendador padre de “Las Demandantes” Diana y María Isabel Rivera Campo2 convino con “los

Demandados” Señora Marta Cecilia Salazar como arrendataria y señor Henry Aristizábal Lago como fiador, el 18 de agosto de 2011 convinieron contrato de arrendamiento sobre el apartamento 402 y el garaje No. 13 del “Edificio Ancora” ubicado en la Calle 17 Norte No. 5N – 40 de la actual nomenclatura urbana de Cali, con matrículas 370-78681 y 370-78668 todos ellos de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Cali respectivamente, el cual iniciaba su vigencia el 1 de septiembre de 2011, por una renta mensual de \$350.000.00 que debía ser consignada en 1 día de cada mes en la Cuante Corriente No. 001- 11622-7 del Banco de Occidente. 2. El alquiler antes referido a “La parte demandada” fue informado a la administración del “Edificio Ancora”, mediante correo electrónico del 26 de agosto de 2011 que se anexa.

Por el fallecimiento del arrendador señor Angel Rivera Quintana el derecho de propiedad sobre el apartamento 402 y el garaje No. 13 del “Edificio Ancora” ubicado en la Calle 17 Norte No. 5N – 40 de la actual nomenclatura urbana de Cali, conjuntamente con la calidad de arrendador antes citado, le fue adjudicado a “Las demandantes” señoras Diana Rivera Campo y su hermana María Isabel Rivera Campo conforme consta en la escritura pública de adjudicación No. 5.500 del 19 de octubre de 2022, corrida en la notaría Octava de Cali. Dicha escritura se inscribió en los folios de matrículas 370-78681 y 370-78668 de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Cali que se anexan.

El citado contrato de arrendamiento se ha venido renovando desde el 1 de septiembre de 2011 hasta la fecha, y la señora Marta3 Cecilia Salazar y señor Henry Aristizábal Lago como fiador, desde el fallecimiento del señor Ángel Rivera Quintana reconocen a las hermanas Rivera Campo como las arrendadoras de los inmuebles aquí citados 9. Conforme lo señalado en el régimen de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003), a partir del 1 de septiembre de 2012, el canon mensual a cargo de la señora Marta Cecilia Salazar y señor Henry Aristizábal debía ser incrementado por los demandados teniendo como base el Índice De Precios Al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, sin que mediara notificación de parte del arrendador, ya que los demandados renunciaron expresamente a dicha condición >>. (Subrayas y Negrillas fuera del texto).

De la naturaleza del contrato de arrendamiento.

Se impone precisar que es claro para esta operadora judicial que en los hechos de la demanda se determina con claridad que la base de la acción se soporta en un contrato de arrendamiento verbal que se prorrogó con la muerte del señor ANGEL RIVERA QUINTANA.

De los requisitos de procedencia exigidos por el art. 384 del C. G. del P para los contratos de arrendamiento verbal.

De allí, lo que corresponde verificar es si el demandante cumplió con la carga estipulada en el **art. 384 del C. G. del P** que reza:

<<1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria>>. (Negrillas del Despacho).

Como puede verse, en el caso concreto, el argumento de la parte demandante arranca de la premisa en que de los tres elementos se acreditó la prueba testimonial sumaria adjuntando las declaraciones extra juicio de las señoras DIANA RIVERA CAMPO CC. 31.888.470, y

MARÍA ISABEL RIVERA CAMPO CC. 31.864.362, es decir de la misma parte demandante.

A juicio de esta instancia el testimonio siquiera sumario, es una carga que la ley le impone al arrendador demandante, la cual debe el juez civil analizarla para determinar si se colige la existencia de un contrato de arrendamiento o no, y que el mismo ha sido incumplido por la arrendataria demandada.

Objetivamente se rectifica que tales afirmaciones realizadas y aportadas mediante las versiones extra proceso ante notario público, no tiene suficiencia para constituir o cumplir el requisito de la demanda, toda vez que fueron suscritos por la misma parte, acto que no es admisible, en atención a que la parte no puede constituir su propia prueba.

Sobre el punto, la Corte Constitucional ha enseñado en **Sentencia T-601 de 2016** que:

“(…) CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Cuando existe duda grave sobre existencia del contrato desaparecen los presupuestos de aplicación de norma.

Cuando en un proceso de restitución se le ha presentado al juez una prueba relevante que haga surgir una duda grave sobre la existencia del contrato de arrendamiento y de la deuda por concepto de mensualidades en mora, tal duda afecta los presupuestos de aplicación de la norma que exige al arrendatario probar que se han cancelado los cánones que se denuncian en mora, de tal modo que si el juez, sin sopesar ese elemento de convicción, aplica la norma, puede incurrir en grave violación de los derechos constitucionales del demandado.

De acuerdo con la doctrina constitucional, la violación de los derechos fundamentales del demandado se materializa, cuando existiendo grave duda sobre los presupuestos de aplicación de la norma que establece la aludida carga procesal, la misma es aplicada y de ello resulta un gravamen desproporcionado para el demandado, gravamen que consistiría en la necesidad de acreditar el pago de lo que de acuerdo con el demandante estaría debiendo, como requisito previo para que la prueba relativa a la inexistencia del contrato sea tenida en cuenta.

Es decir, el derecho de acceso a la justicia se condiciona al pago de una relevante suma de dinero, a pesar de obrar en poder del juez una prueba grave relativa a la inexistencia de tal deuda y de la causa jurídica de la misma, esto es el contrato de arriendo. Resulta claro que, cuando se ha hecho surgir una duda grave sobre la existencia misma del contrato de arrendamiento, desaparecen los presupuestos de aplicación de la norma que ahora se analiza, porque en lugar de constituirse ella en una garantía de los derechos del arrendador de buena fe y en un medio para evitar que la dilación o la simple prolongación del proceso comporten una carga cada día más gravosa para éste, se convertiría en un medio para dificultar la defensa del arrendatario frente a una pretensión sobre cuya existencia se ha planteado una seria duda.

En tal caso, dado el carácter restrictivo de la interpretación de la norma, precisamente para evitar la lesión de los derechos a la defensa y de acceso a la administración de justicia, se impone inaplicar la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, para permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones. De este modo se tiene que, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, no obstante que la carga procesal establecida para el demandado en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, se aviene a la Constitución y debe ser aplicada, por disposición de la ley, en todos los procesos de restitución de inmueble arrendado, ello no releva al juez del deber de sopesar, en cada caso, los supuestos fácticos a los que remite la norma, porque la aplicación indiscriminada de la misma, cuando se haya planteado en el proceso una duda seria sobre la existencia del contrato y de la mora, implicaría

privilegiar injustificadamente la posición del arrendador, cuya posición jurídica y su obrar de buena fe también estarían en entredicho, y desconocer los derechos de defensa y de acceso a la administración de justicia del demandado, si la condición para ser oído en el juicio, resulta, por las circunstancias del caso, gravemente desproporcionada (...)”.

En verificación de este principio y con el fin de mantener el equilibrio procesal, esta unidad jurídica hará uso de la facultad consagrada en el art. 132 del C. G. del P. que reza: “(...) *Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso (...)*”.

Lo anterior es, en estricto sentido y sin lugar a faltar al rigor del imperio de la ley, **darle prevalencia al derecho sustancial sobre el formal (Art. 11 del C. G. del P.)** y remediar la irregularidad en el caso objeto de estudio. Para reforzar el criterio del Despacho, repárese que las providencias ejecutoriadas que se enmarcan en un evidente o palmario error judicial ostensible, no constituyen ley del proceso en virtud a que no hacen tránsito a cosa juzgada, por la naturaleza de autos y no de sentencias.

De conformidad con el artículo **art. 228 de la Constitución Política** las actuaciones de la administración de justicia: “(...) *serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. (...)*”. (Subrayas fuera del texto).

Por su parte, el **art. 1° de la Ley 270 de 1996** señala que la administración de justicia: “(...) *es la parte de la función pública que cumple el Estado encargada por la Constitución Política y la ley de hacer efectivos los derechos, obligaciones, garantías y libertades consagrados en ellas, con el fin de realizar la convivencia social y lograr y mantener la concordia nacional (...)*”.

Complementando, el **art. 11 del C. G. del P.**, con estricto rigor dispone que el juez deberá al momento de interpretar la ley procesal: “(...) tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial. Las dudas que surjan en la interpretación de las normas del presente código deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales fundamentales(...)”. (Subrayas fuera del texto).

Por lo tanto, de las tres normas mencionadas se infiere que los conflictos que surjan entre la interpretación de normas procesales deben ser decididos bajo la garantía de la efectividad de los derechos reconocidos por el derecho sustancial, descartando con ello, un conflicto entre principios constitucionales del proceso.

Bajo una línea de argumentación de este perfil, es que, a juicio de esta operadora jurídica se concluye que existen razones plausibles para rectificar la posición inicial, en razón a que no se realizó una debida calificación a la demanda inicial, por tanto, tal situación justifica morigerar la firmeza del proveído referido, dejando sin efecto jurídico el Interlocutorio No. 2670 del 04 de octubre de 2023, circunstancia que, de continuar, se atenta contra el **principio de legalidad**.

Así las cosas, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO JURÍDICO el Interlocutorio No. 2670 del 04 de octubre de 2023, a través del cual se admitió la demanda de restitución de bien inmueble

promovido por DIANA RIVERA CAMPO CC. 31.888.470, y MARÍA ISABEL RIVERA CAMPO CC. 31.864.362 vs. MARTHA CECILIA SALAZAR CC. 31.256.760, y HENRY ARISTIZABAL LAGO CC. 16.697.080., conforme a las consideraciones de este auto.

SEGUNDO: RECHAZAR la presente demanda por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: SIN LUGAR a ordenar la devolución de los documentos allegados, toda vez que la misma fue presentada en copias de conformidad a la Ley 2213 de 2022.

CUARTO: ARCHÍVESE una vez ejecutoriado el presente previsto, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE,

**MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA
JUEZ
ESTADO 29 DE ENERO DE 2024**

GC

**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: **2cd0c645e52e4f1edb34510992271e48ca97095a4bfc05c6e4946ad0135a3ec3**

Documento generado en 26/01/2024 01:58:41 PM

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