



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022).

PROCESO VERBAL (RESTITUCIÓN) N° 68001-31-03-004-2020-00150-00

En atención a la constancia secretarial que antecede (consecutivo 50), se dispone:

1.- Cumplido lo ordenado en el inciso final, numeral 1° del auto calendado 23 de noviembre de 2021 (consecutivo 40), y teniendo en cuenta que, el demandado Alfonso López Morantes, por conducto de su apoderado judicial, se pronunció oportunamente sobre el escrito de la demanda (consecutivos 43 y 44), oponiéndose a las pretensiones de la misma, formulando excepciones de mérito y objetando el juramento estimatorio, sería del caso no oír al referido demandado, conforme al inciso 2° del artículo 384 del C.G.P., el cual prevé:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este 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 (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.” (Subrayado del Juzgado).

Sino fuera porque en el presente caso se observa la configuración de la regla jurisprudencial fijada como precedente Constitucional en la sentencia T-118 de 2012, extendida a la norma en comento mediante la sentencia T-482 de 2020¹, a través de la cual se 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 presupuesto fáctico.

Tal sucede, porque si bien es cierto que, la parte demandada reconoce que suscribió el contrato de

¹ Corte Constitucional. M.P. Antonio José Lizarazo Ocampo.

arrendamiento, también lo es que la misma dice que lo hizo con el señor Humberto Reyes Mejía (q.e.p.d.), y por ende desconoce, que dicha relación contractual se hiciera con los aquí demandantes, en tanto manifestó lo siguiente:

Antes de proceder a contestar la presente demanda es indispensable manifestarle al despacho que los demandantes pretenden con esta acción desconocer los derechos posesorios del señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, quien si bien es cierto inicio como mero tenedor del bien inmueble por medio del contrato de arrendamiento que suscribió con el propietario el señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., el cual fue plenamente cumplido en vida del arrendador, sin embargo a partir del fallecimiento de quien fuera propietario y arrendador del bien sumado al total abandono y desinterés de los herederos quienes después de 24 años del fallecimiento del causante y 23 años de haber sido reconocidos como herederos determinados de este dentro del proceso de sucesión intestada radicado 68001311000519970097000, en conocimiento del **JUZGADO QUINTO DE FAMILIA DE BUCARAMANGA**, en los que no ejercieron su derecho de propiedad sobre el inmueble, dejándolo totalmente a la deriva, situación que llevo a mi poderdante a pasar de ser un simple arrendatario a ser poseedor del inmueble objeto de la presente demanda, su ánimo de señor y dueño es corroborado con las mismas manifestaciones de la apoderada demandante, es decir el desconocimiento del pago del canon de arrendamiento, el mantenimiento del inmueble, el pago de los impuestos y lo servicios públicos, la posesión material y explotación económica del bien reflejada en la arrendamiento del local, todos ellos acciones propias del conjunto de actos de señor y dueño que se pretenden hacer ver como un incumplimiento del contrato arrendamiento son en realidad actividades inherentes al ejercicio de la posesión la cual reitero mi poderdante el señor **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, viene ejerciendo desde hace 24 años, fenómeno jurídico que dio lugar a lo que conocemos como mutación de la figura de arrendatario a la figura de poseedor, pues bien efectivamente como la jurisprudencia ha manifestado en numerosas sentencias el contrato de arrendamiento no termina o desaparece con la sola muerte del arrendador, pero si está sujeto esto al ejercicio del derecho de propiedad en cabeza de quien corresponda de lo contrario da lugar a que configure la prescripción extraordinaria de dominio en favor del poseedor como sucede en el presente caso donde los herederos del señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., nunca han requerido a mi poderdante en el ejercicio de su derecho de propiedad.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es cierto y se acepta mi poderdante suscribió contrato de arrendamiento con el señor **HUMBERTO REYES MEJIA**, q.e.p.d., el cual inicio el día 13 de febrero de 1989, sobre el predio urbano ubicado en la Calle 30 No. 15-30/32/44 de la ciudad de Bucaramanga, identificado al Folio de matrícula inmobiliaria No. 300 – 17048 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, e identificado al número catastral No.010101200003000, cuya cabida y linderos son: Una casa de construcción de tapias, madero y tejas, junto con el lote de terreno donde esta edificada, junto con tres locales de igual construcción que mide aproximadamente dieciocho metros de frente, por treinta y seis metros de fondo alinderada así: Por el Sur con propiedades de **HELENA DE TAPIAS y VICENTE FLOREZ**; por el Oriente con finca de **ANTONIO ACEVEDO**; por el occidente con propiedades de **SOFIA CAMACHO** y por el norte con la calle treinta.

Respecto a los cánones que la parte demandante dicen que le adeudan (hechos 19 y 20), asevero:

DECIMO NOVENO: No es cierto y no se acepta, mi poderdante **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, no adeuda suma de dinero alguna por intereses por los cánones de arriendo no cancelados en favor de los demandantes, mucho menos en los términos que indica la apoderada que reitero dolosamente liquida la supuesta deuda desde el año 1989, año en el que se inició el contrato de arrendamiento entre los señores **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d., y ALFONSO LOPEZ MORANTES**, desconociendo que en vida del causante mi poderdante cumplió todas y cada una de las obligaciones adquiridas con el contrato en calidad de arrendatario, solo hasta el falleció el señor **HUMBERTO REYES MEJIA, q.e.p.d.**, en el año de 1997, mi poderdante paso de ser arrendatario a ser poseedor del bien, razón por la que ya no se trata del incumplimiento del contrato de arrendamiento si no de los derechos posesorios de 24 años en los que se ejercieron actos públicos e ininterrumpidos de señor y dueño sin reconocer a ninguna otra persona como propietario del inmueble, tiempo durante el cual ninguno de los herederos presento reclamación alguna, así entonces el tan mencionado contrato de arrendamiento ya no existe y mucho menos la presunta deuda que reclaman hasta hoy los demandantes por intereses

VIGESIMO: No es cierto y no se acepta, mi poderdante **ALFONSO LOPEZ MORANTES**, no adeuda suma de dinero alguna en favor de los demandantes, tampoco ha incumplido el pago del contrato de arrendamiento pues desde diciembre de 1997 paso de ser arrendatario a ser poseedor, situación que ha perdurado por 24 años sin que lo herederos del propietario del bien iniciaran algún tipo de acción para perturbar su posesión, permitiendo que esta perdurara hasta alcanzar el termino para hacer efectiva la prescripción extintiva de dominio.

Lo anterior conlleva a la aplicación de la regla jurisprudencial antes señalada, porque el demandado reclama un derecho a partir de la muerte de su arrendador, cuyo desconocimiento se hace después de 24 años por los aquí demandantes quienes intervienen como herederos del señor Humberto Reyes Mejía (q.e.p.d.), pues estos si bien estos manifiestan que dicho extremo procesal incumplió con la obligación de pagar la renta, también aducen que lo hace desde el mes de febrero de 1989 hasta el día 18 de agosto de 2020 (fecha de la presentación de la demanda), es decir que están reclamando cánones de arrendamiento de hace más de 31 años, razones por las que este despacho judicial considera que el demandado debe escuchado.

1.1.- En consecuencia y como quiera que la parte demandada dio aplicación al parágrafo del artículo 9² del Decreto 806 de 2020, se prescinde del traslado de las excepciones de mérito a la parte demandante y se tiene en cuenta el escrito presentado por dicho extremo procesal el día 14 de diciembre de 2021 (consecutivos 45 y 46), mediante el cual descorre el traslado de las mismas.

1.2.- No obstante, como la norma en mención autoriza dicho trámite cuando se tratan de traslados por secretaria y no por auto, se hace menester dar aplicación al inciso 2º del artículo 206 del C.G.P., respecto de la objeción al juramento estimatorio formulado por la parte demandada, se corre traslado a la parte actora por el término de cinco (5) días, para que aporte o solicite las pruebas que estime pertinentes.

2.- Las solicitudes remitidas por la apoderada de la parte demandante el día 14 de diciembre de 2021, 7 y 18 de febrero de 2022 (consecutivos 46, 47, 51 a 54), relacionada con que no se escuche a la

² Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por Secretaría, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente

parte demandada hasta que acredite el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, debe estarse a lo resuelto en los numerales que preceden.

3.- Para efectos de la petición remitida el 24 de enero 2022 (consecutivo 47 y 48), téngase en cuenta que, por la secretaría del Juzgado se le remitió el link del expediente el día 27 del mes y año antes señalado.

4.- En virtud de lo manifestado por el apoderado de la parte demandada el 24 de febrero de 2022 (consecutivos 55 y 56), se ordena:

- (i) Poner en conocimiento de la parte actora lo manifestado por su contraparte, respecto del deber contenido en el numeral 14 del artículo 78 del C.G.P., para que manifieste lo que estime pertinente.
- (ii) Por secretaria remítase el link del expediente de la referencia al apoderado de la parte demandada, conforme lo prevé el inciso final del artículo 4º del Decreto 806 de 2020.

5.- Reconócese personería al abogado **Robinson Rueda Suarez**, como apoderado en sustitución de la parte demandante, en los términos y condiciones que refiere el escrito incorporado en el consecutivo 57 del expediente.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS
Juez.

Firmado Por:

Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Bucaramanga - Santander

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: **35a51965c4af48a307bb8d3ec48d74b832157facec91010773045fde9c7ad5df**

Documento generado en 03/03/2022 03:04:03 PM

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