Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO N° **20-00150-00**

Ref.: Reposición. Verbal (Restitución) de **AMPARO LESMEZ JIMENEZ**, **MARTHA, YOLANDA y MARIA EUGENIA REYES VILLAR**, así como **MARIA CAMILA y JORGE HUMBERTO REYES GUALDRON,** asignatarios y herederos de **HUMBERTO REYES MEJIA** (q.e.p.d.) contra **ALFONSO LOPEZ MORANTES.**

Decídese el recurso de reposición y lo concerniente con el subsidiario recurso de apelación (consecutivos 63 y 64), que fueran formulados por la apoderada de la parte demandante, en contra del proveído que en este asunto se dictase el pasado 3 de marzo de 2022 (consecutivo 62), por cuya virtud se dispuso, no aplicar el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP, y oír al demandado sin que previamente acreditará el pago de los cánones de arrendamiento señalados en la demanda.

Refiere la censora que, si bien es cierto el demandado desconoce la existencia del contrato de arrendamiento, también lo es que, la muerte del arrendador no es una causa para terminar el contrato de arrendamiento, pues dicho convenio, junto con sus derechos y obligaciones fueron adquiridos por los aquí demandantes, punto sobre el cual ha referido la sentencia T-427 de 2014, en la que se dice que la muerte del arrendador no termina el contrato.

Sumado a esto, aduce que los actos de posesión descritos por el apoderado de la parte demandada carecen de pruebas, máxime que no se formuló la excepción de prescripción extintiva de dominio que guarde coherencia con lo alegado por dicho extremo procesal.

Igualmente, señala que no es dable aceptar el argumento jurídico relacionado con la mutación de la calidad de arrendatario a poseedor, en tanto que, no se cumplió lo establecido en el artículo 518

y 520 del Código de Comercio, toda vez que el demandado no comunicó sobre la entrega o restitución del bien, lo que implica que el contrato no está terminado legal o judicialmente y por consiguiente el mismo se encuentra vigente.

Luego de hacer consideraciones en torno a la contestación de las pretensiones de la demanda que contiene excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio, menciona que, no puede aplicarse la sentencia T-118 de 2012, por cuanto no existen serias dudas sobre la existencia del contrato, en la medida que, dicho convenio fue aportado y aceptado por el demandado, así como tampoco se trata de un contrato verbal sino escrito, situación que no se acompasa en el presente caso, razón por la cual debe exigírsele el pago de los cánones adeudados para poder ser oído en el proceso, lo que implica la revocatoria de la decisión objeto de inconformidad, o en su defecto remitirse al superior funcional para que proceda en ese sentido.

La parte demandada se pronunció extemporáneamente sobre los recursos ordinarios en mención (consecutivos 67 y 68).

SE CONSIDERA:

Los recursos forman parte del derecho de contradicción y en especial del derecho de impugnación de las providencias judiciales, cuyo objetivo es que se proceda a reexaminarlas con el fin de que las mismas sean modificadas o revocadas, bien por el funcionario que emitió la resolución o por su superior jerárquico.

De acuerdo con el contenido del artículo 318 del CGP, el recurso de reposición es permitido contra las providencias interlocutorias e incluso contra las de sustanciación, sin perjuicio de aquellas que excepcionalmente el legislador ha dispuesto su irrecurribilidad, y tiene como característica esencial que es siempre autónomo e independiente, valga decir principal, pues para subsistir no necesita de ningún otro recurso, debiendo ser interpuesto dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia.

Por su parte, el recurso de apelación *"(...) Es considerado el medio ordinario por excelencia para hacer actuar el principio de las dos instancias y tiene por finalidad llevar al discernimiento de un juez de superior jerarquía llamado ad quem la decisión judicial de uno inferior denominado a*

quo, con la finalidad de que revoque o modifique las irregularidades o agravios en que se hubiere incurrido al emitir la providencia impugnada".

Dicho medio de impugnación se encuentra regulado en los artículos 320 y s.s. del Ordenamiento Procesal Colombiano, y constituye en sí mismo una nueva revisión y reestudio, pero únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, el cual puede proponerse directamente, o como subsidiario del recurso de reposición que igualmente debe hacerse dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia cuya revisión o revocatoria se pretende, cuando dicha decisión sea dictada fuera de audiencia.

Todo lo anterior permite afirmar que, solo es del caso proceder a reexamina la providencia, cuando se haya interpuesto conforme los requisitos de Ley, alguno de los recursos ordinarios que sean susceptibles de formularse contra ella, sin perjuicio, incluso de que el juez encuentre que en alguna providencia se hayan cometido errores y proceda a su corrección a fin de evitar seguir cometiendo nuevos yerros, conforme a las reglas contenidas en el artículo 286 del CGP.

Caso concreto.

En síntesis, la inconformidad de la apoderada de la parte demandante, recae en la decisión adoptada en auto calendado 3 de marzo de 2022 (consecutivo 62), mediante el cual se dispuso no aplicarle a la parte demandada el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP, y oír al demandado sin previa acreditación del pago de los cánones de arrendamiento adeudados y señalados en el escrito de la demanda, por considerar que ante el derecho de posesión reclamado por dicho extremo procesal después de la muerte de su arrendatario Humberto Reyes Mejía (q.e.p.d.), y la presentación de la demanda de restitución después de transcurridos más 24 años, por quienes intervienen como sus asignatarios, quienes alegan el incumplimiento de las obligaciones del demandado en el pago de la renta desde el mes de febrero de 1989, es decir, cánones de hace más de 31 años, constituyen serias dudas en la existencia del contrato de arrendamiento objeto del presente litigio y por ende el demandado debe ser escuchado, eximiéndole del requisito contenido en la norma inicialmente citada, conforme lo autoriza las sentencia T-118 de 2012 y T-482 de 2020.

Pues bien, no ha menester mayores discusiones para ver de establecer la legalidad del auto recurrido, lo que implica mantener en su integridad la decisión allí adoptada.

Tal sucede, porque además de las consideraciones expuestas en la providencia adiada 3 de marzo del año en curso (consecutivo 62), también debe tenerse en cuenta que la mayoría de los argumentos expuestos por la censora en su recurso, apuntan a discutir temas relacionadas con el fondo del asunto y el material probatorio que obra en el expediente, sin que sea esta la oportunidad procesal para valorar y debatir dichos aspectos, en tanto que esto será objeto de estudio en la sentencia que resuelva el presente litigio.

No obstante, de lo manifestado por la apoderada de la parte actora, se observa que, sus reproches se fincan en dos (2) aspectos: **(i)** soportado en que no puede aplicarse la sentencia T-118 de 2012, por cuanto no existen serias dudas sobre la existencia del contrato, en la medida que no se trata de un contrato verbal, sino por el contrario el arrimado al proceso consta por escrito y fue aceptado por el demandado, sin ser tachado de falso, y **(ii)** porque no existe prueba de que el contrato de arrendamiento objeto de las pretensiones de la demanda, hubiese sido terminado por alguna de las formas establecidas en dicho convenio o por las autorizadas en la Ley, máxime que, en la sentencia T-427 de 2014, se establece que dicho contrato no termina con la muerte de su arrendador.

Bajo esas pautas se emitirá pronunciamiento, comenzando por la aplicación de la sentencia T-118 de 2012 en el presente caso, en el que cabe recordar que en el caso que fue objeto de dicho amparo constitucional la accionante precisamente alegaba derechos de posesión sobre el inmueble objeto del proceso de restitución, y si bien es cierto que allí se habla de la existencia de un contrato de arrendamiento verbal, que no es lo mismo que en el presente asunto, donde se aportó el contrato escrito, así como también que el demandado no tacho de falso el mismo; lo cierto es que, la aplicación de la subregla constitucional que exime al demandado de la exigencia del inciso 2º, numeral 4º del artículo 384 del CGP, cuyos efectos fueron extendidos en la sentencia T-482 de 2020, tiene aplicabilidad en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, que debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez, encontrándose el presente caso en el primer evento.

Recuérdese que el demandado soporta su derecho de posesión, a partir de la muerte de quien en su momento fue arrendador, pero que con la ausencia del mismo y de quienes ahora reclaman sus derechos ha transcurrido más de 24 años, siendo así que él es quien se ha comportado con ánimo de señor y dueño, y si bien alega que ingreso al inmueble como tenedor, desde el deceso de su arrendador se reputa como dueño sin que le hubiese sido discutido dicho derecho hasta este momento.

Ahora bien, es cierto que en dicho amparo constitucional se indicó que el argumento central que conllevaba a inaplicar la disposición relacionada con no oír al demandado hasta que acreditara el pago de los cánones de arrendamiento, se hizo con base en la insuficiencia del material probatorio obrante en el proceso civil de restitución para acreditar la existencia real de un contrato de arrendamiento entre el demandante y demandado, pero a su vez, advirtió que, el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico.

De tal manera que, en efecto el demandado no desconoce la existencia del contrato, es más con ocasión a éste es que dice que ingresó al inmueble objeto de las pretensiones de la demanda; sin embargo, la incertidumbre que cobija dicho contrato de arrendamiento, esta relaciona con su vigencia después de la muerte del arrendador, ante la manifestación de la parte demandada que se anuncia como poseedor por más de 24 años, y el fundamento del proceso de restitución es la mora de los cánones de arrendamiento desde febrero de 1989, es una situación (hecho 18 de la demanda), es un hecho que no puede pasarse por alto, porque si el arrendador falleció el 6 de diciembre de 1997, los aquí demandantes solo adquirieron su derecho con el deceso del mismo, por lo que no resulta muy clara la exigencia de pagos que no fueron reclamados en vida por su arrendador.

Además, imponerle la carga al demandado de acreditar el pago de las rentas desde esa fecha (febrero de 1989), cuando el mismo ya ha manifestado que desde la muerte de su arrendador (06/12/1997), dejo de comportarse como tenedor a poseedor, máxime que desde esa época hasta la fecha de notificación de esta demanda nadie se lo había discutido, por modo que, ante la valoración que se hizo de la contestación de la demanda en la providencia objeto de reproche, se considera que el demandado debe ser oído sin que acredite el pago de

los cánones que se acusan adeudados, máxime que el tema en torno de la existencia y validez del contrato de arrendamiento ante el fallecimiento de su arrendador, será objeto de debate probatorio y valoración en la sentencia, siendo así que la aplicación de la sentencia T-427/14 que cita la apoderada de la parte demandante para aseverar que la muerte del arrendador no es causal de terminación del contrato de arrendamiento, no es motivo de estudio en este momento, por cuanto la razón para oír al demandado es el derecho de posesión que reclama y que se discute con el presente proceso.

Bajo esos presupuestos, se mantendrá el auto objeto de censura. Y como subsidiariamente se solicitó la concesión del recurso de apelación, se negara el mismo por improcedente al tenor del artículo 321 del CGP, en tanto que la causal de restitución es exclusivamente mora en el pago, por lo que su trámite es de única instancia, como lo prevé el numeral 9º del artículo 384 ibídem, cuya advertencia se hizo en el numeral 2º del auto admisorio calendado 25 de septiembre de 2020 (consecutivo 12).

En mérito de lo así expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE:

PRIMERO. - Mantener en su integridad el proveído que en este asunto se dictase el pasado tres (3) de marzo de dos mil veintidós (2022), de conformidad con las motivaciones que preceden.

SEGUNDO. – Negar por improcedente el subsidiario recurso de apelación, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO. - La petición remitida por la apoderada de la parte demandante el 18 de noviembre del año en curso (consecutivo 69), estese a lo resuelto en el presente proveído.

CUARTO. - Por secretaría contrólese el término de traslado ordenado en el numeral 1.2. del proveído objeto de censura.

Notifíquese,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

Juez.

O.R.

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: **246eaeda6eaee156c155793fd27d88fbcba88128453b646c7b59fe23f81a4042**

Documento generado en 22/11/2022 03:53:56 PM

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