



REPÚBLICA DE COLOMBIA²⁷



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA Bucaramanga, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

RADICADO No. 680014003020-2023-00080-00

Se encuentra el proceso al Despacho para impartir mérito al **RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto por el demandante, por intermedio de apoderado judicial, contra el auto de fecha tres (03) de agosto de dos mil veintitrés (2023), a través del cual se reconoció personería jurídica al apoderado del demandado **ALVARO ZAMBRANO**, y se ordenó correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por el término de tres (3) días. A dicha labor se descende, tras detallar los siguientes,

ANTECEDENTES

Mediante auto de fecha primero (1º) de marzo de 2023, se admitió el presente proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, promovido por **ANGEL MARIA RONDON ORTIZ** y **OSCAR JAVIER RONDON SANABRIA**, contra **SANDRA PATRICIA ZAMBRANO BENAVIDES** y **ALVARO ZAMBRANO**.

Posteriormente, en auto de fecha tres (03) de agosto de la presente anualidad, se reconoció personería jurídica al apoderado del demandado **ALVARO ZAMBRANO**, y como quiera que en escrito de contestación de la demanda se propusieron excepciones de mérito, se ordenó correr traslado por el término de tres (3) días.

Frente a la providencia citada en párrafo anterior, el demandante, por intermedio de su apoderado, presentó recurso de reposición mediante correo electrónico de fecha ocho (08) de agosto de 2023, señalando que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º 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 con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en su defecto, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos.

Expone que, si bien es cierto en el escrito de contestación y anexos de la demanda, el demandado allegó recibos de pago expedidos por el señor **OSCAR JAVIER RONDON SANABRIA**, los mismos corresponden a los periodos de julio de 2021 a enero de 2022, por lo que no pueden ser tenidos en cuenta a efectos de ser oído dentro del proceso que nos ocupa, por lo que debe reponerse el auto de fecha 03 de agosto de 2023.



Del recurso antes descrito, se corrió traslado conforme lo señala el C.G.P., sin embargo, la parte demandada no hizo un pronunciamiento formal de cara al mismo dentro del presente proceso.

En tanto, procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Previo a resolver el recurso interpuesto, es necesario traer a colación lo referente a la oportunidad de interponer el recurso de reposición contra los autos que profiera el Juez, para así dar trámite al caso en concreto, esto a la luz de lo establecido por el Código General del Proceso en el artículo 318, es decir, **deberá interponerse** con expresión de las razones que lo sustenten, por escrito y **dentro de los tres días siguientes al de la notificación del auto**, y para el caso en comento, el recurso fue radicado dentro de término y en consecuencia acomete esta operadora judicial la labor de resolver la procedencia o no de las peticiones.

Hay que señalar que la parte demandante por intermedio de apoderado judicial, a través del recurso de reposición busca que se revoque el auto de fecha 03 de agosto de 2023, por medio del cual se corrió traslado de las excepciones presentadas por el demandado **ALVARO ZAMBRANO**, argumentando que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º 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 con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en su defecto, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (3) últimos periodos, pues dicha circunstancia no se configuró dentro del presente asunto, en razón a que si bien es cierto se allegaron soportes de pago de cánones de arrendamiento con la contestación de la demanda, los mismos corresponden a los periodos de julio de 2021 a enero de 2022.

Pues bien, el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., señala lo siguiente:

“Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado.

Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

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 del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.”

Teniendo en cuenta la disposición normativa precitada, en las cuales se fijaron las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado, en lo relacionado con la demanda y contestación de la misma, deben atenderse las siguientes:

- 1) 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 (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria,
- 2) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de los cánones de arrendamiento, 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 con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel y,
- 3) 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



del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Sin embargo, la Corte Constitucional ha fijado un precedente en relación con el ejercicio del derecho de defensa y contradicción del demandado que contradice la existencia del contrato de arrendamiento, presupuesto fáctico de la solicitud de restitución de inmueble. Así bien, la jurisprudencia constitucional ha precisado desde el año 2004, que cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se aplicará la regla que 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 de presuntamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento¹.

Entonces, la carga procesal citada no debe extenderse a los supuestos en los que se presentan dudas sobre la existencia o vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello va en contravía del derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia. Dicho supuesto, debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el Juez luego de presentada la oposición a la demanda y la suscrita Juez no puede apartarse del precedente constitucional salvo que exista un motivo suficiente que justifique su inaplicación en el caso concreto, previo cumplimiento de una carga de argumentación que explique de manera completa, pertinente, suficiente y conexa las razones por las que desatiende².

Descendiendo al caso concreto, de conformidad con lo que se verifica en el expediente digital, el proceso de restitución de inmueble arrendado incoado por **ANGEL MARIA RONDON ORTIZ y OSCAR JAVIER RONDON SANABRIA**, contra **SANDRA PATRICIA ZAMBRANO BENAVIDES y ALVARO ZAMBRANO**, se fundamentó en la causal de no pago de los cánones de arrendamiento. Para demostrar la existencia del contrato de arrendamiento con la demanda fueron adjuntadas las siguientes pruebas documentales:

-Copia digital de contrato de arrendamiento suscrito entre el Asilo San Rafael en calidad de arrendador, y el señor **ANGEL MARIA RONDON ORTIZ** en calidad de

1 La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004. Posteriormente ha sido desarrollada y concretada en las sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

2 En la sentencia T-468 de 2003 se explicó: "En este contexto, surge como elemento preponderante que todo cambio o inaplicación de un precedente judicial de tipo vertical a partir de la presencia de diversos supuestos fácticos o en razón del cambio de legislación debe estar plenamente motivado, en aras de salvaguardar el principio constitucional de interdicción de la arbitrariedad, convirtiéndose el conocimiento de los argumentos judiciales, en una herramienta ciudadana de control sobre la legitimidad de las decisiones proferidas por el juzgador. || La motivación requiere entonces el cumplimiento de varias condiciones que le dotan de plena legitimidad. En efecto, ella debe ser: (i) completa, (ii) pertinente, (iii) suficiente y (iv) conexa. Es completa cuando se invocan todos los fundamentos de hecho y de derecho que amparan la decisión; es pertinente si resulta jurídicamente observable; es suficiente cuando por sí misma es apta e idónea para decidir un asunto sometido a controversia y; es conexa si se relaciona directamente con el objeto cuestionado. || Por consiguiente, si un juez de tutela pretende inaplicar la doctrina constitucional que sobre una materia en específico ha establecido esta Corporación, no sólo debe motivar la decisión de manera completa, pertinente, suficiente y conexa, sino que también tiene que probar la diversidad de los supuestos fácticos o de las circunstancias de hecho que conlleven a otorgar un tratamiento desigual y/o la existencia de una nueva legislación que modifique las consecuencias jurídicas aplicables al caso controvertido".



arrendatario, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 35-01 del municipio de Bucaramanga.

-Declaración extraproceso del señor **ANGEL MARIA RONDON ORTIZ**, quien indicó ser el arrendatario del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 35-01 del municipio de Bucaramanga, siendo arrendador el Asilo San Rafael -calidad que fue cedida a la inmobiliaria Cecilia de Díaz-, y en virtud de dicho contrato se afirma la existencia de un contrato de arrendamiento entre **ANGEL MARIA RONDON ORTIZ** y los señores **ALVARO ZAMBRANO** y **SANDRA PATRICIA ZAMBRANO BENAVIDES**, como quiera que subarrendó el segundo piso del inmueble referido.

-Declaración extraproceso del señor **OSCAR JAVIER RONDÓN SANABRIA**, en igual sentido que la anterior.

-Requerimiento de pago de cánones de arrendamiento adeudados, realizado a los demandados.

-Soportes de pago por concepto de cánones de arrendamiento.

-Certificado de matrícula de establecimiento de comercio "*Billares madera fina*".

-Constancia de inasistencia emitida por el Centro de Conciliación, arbitraje y amigable composición de la Cámara de Comercio de Bucaramanga.

-Declaración extraproceso del señor **EVARISTO ACELAS GARCIA**, en donde informa las circunstancias de venta de establecimiento de comercio denominado "*Billares madera fina*" a los señores **ALVARO ZAMBRANO** y **PATRICIA ZAMBRANO BENAVIDES**, la cual incluía el compromiso del arriendo del local comercial, en donde se dividía el valor en un 70% por el primer piso del inmueble y un 30% por el segundo piso del mismo, y el subarriendo del segundo piso del referido inmueble a los demandados, constituyéndose el demandante **ANGEL MARIA RONDON ORTIZ** como arrendador.

--Declaración extraproceso del señor **NELSON ACELAS BERNAL**, quien se desempeñaba como administrador de la cafetería ubicada en el primer piso de Carrera 14 No. 35-01 del municipio de Bucaramanga, en igual sentido que la anterior.

En consideración a lo anterior, y como quiera que la demanda fue acompañada de las pruebas sumarias precitadas que acreditaban la existencia del contrato de arrendamiento celebrado por el arrendatario y la parte demandante, pues no se puede desconocer la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que implica que no requiere para su perfeccionamiento que este conste por escrito, se admitió la demanda en providencia de fecha 1º de marzo de 2023, haciendo la advertencia dispuesta en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

En auto de fecha 03 de agosto de 2023, teniendo en cuenta el contenido del correo electrónico de fecha 07 de febrero de la presente anualidad, se reconoció personería



jurídica al apoderado del demandado **ALVARO ZAMBRANO**, y en razón a que en el escrito de contestación de la demanda y sus anexos se observó la proposición de excepciones de mérito, se dispuso correr traslado a la parte demandante por el término de tres (3) días.

Lo anterior, en razón a que dentro del escrito de contestación de la demanda, se debate por el demandado la existencia del contrato de arrendamiento entre la parte demandante y demandada, y si bien es cierto la suscrita Juez se encuentra investida con la facultad jurisdiccional de no escuchar al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado que se fundamenta en la falta de pago de la renta, hasta tanto este no demuestre estar a paz y salvo con los cánones que se afirman adeudados; en el presente caso, el material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, confrontado con el allegado por la demandante, genera una incertidumbre respecto de la existencia real del negocio jurídico entre los demandantes y los demandados. Esta valoración corresponde realizarla al juzgador después de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan los medios de convicción que eventualmente pueden arrojar serias dudas en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del contrato que fundamenta la pretensión.

Entonces, la negación de la existencia del contrato de arrendamiento por parte del demandado **ALVARO ZAMBRANO**, apoyada con las pruebas documentales anexas a la contestación de la demanda, a lo que se suman los medios de convicción que fueron aportados por los demandantes, motivaron la decisión de oír en el proceso al demandado referido, y permitirle controvertir el supuesto fáctico que justifica la reclamación procesal.

Cabe precisar que el hecho de que se permita al demandado ejercer su derecho de defensa en la fase preliminar del proceso de restitución, aporta en el esclarecimiento de los hechos controvertidos y en la formación del convencimiento que se requiere para decidir de fondo el presente conflicto jurídico. Es decir, permitir que el demandado **ALVARO ZAMBRANO** se defienda desde el inicio del trámite procesal no implica que sea eximido del pago de los cánones, pues tal obligación será objeto de prueba en el transcurso del proceso de restitución de tenencia. Impedir que el accionante intervenga en el juicio y presente medios de convicción para controvertir los supuestos de hecho de la pretensión desconoce sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia. Lo anterior cobra mayor importancia si se tiene en cuenta que, de acuerdo con el numeral 9 del Código General del Proceso, cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Por lo hasta aquí expuesto, reiterando la postura de que no puede apartarse la suscrita Juez del precedente jurisprudencial que ha sido reiterado por la Corte Constitucional en sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015, entre otras anteriores, en donde han sostenido la regla jurisprudencial que



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; se tornan en razón suficiente para no reponer la providencia de fecha providencia de fecha tres (3) de agosto de 2023 dictado por la suscrita juez.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**,

RESUELVE:

PRIMERO: **NO REPONER** el auto de fecha dieciséis tres (3) de agosto de 2023, conforme a lo dispuesto en líneas precedentes.

SEGUNDO: Una vez ejecutoriada la presente decisión, continúese el trámite respectivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,³

ASQ//

NATHALIA RODRÍGUEZ DUARTE

Juez

³ La presente providencia se notifica a las partes mediante estado electrónico No. 164 del 28 de SEPTIEMBRE de 2023 a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Nathalia Rodriguez Duarte
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 020
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: **0f9548ca5c41fc4157d2130eea90bc4adedee2e15662c9b194f0adcec6f3295c**

Documento generado en 27/09/2023 10:00:06 AM

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