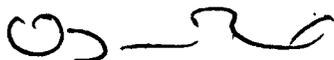


EJECUTIVO

RAD. 6800141890032019-00730

CONSTANCIA SECRETARIAL: Al despacho para decidir el recurso de reposición presentado por la parte demandada.

Bucaramanga, **17 FEB 2021**



OSCAR ANDRES RAMIREZ BARBOSA
SECRETARIO.

**JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bucaramanga, **17 FEB 2021**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición, interpuesto en forma oportuna por la parte demandada, contra el auto de fecha 25 de enero de 2021, que decidió abstenerse de dar trámite a la contestación de la demanda, las excepciones y nulidad presentadas por el demandado, ante el no pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Señala el recurrente que la decisión del Juzgado, no se hace en forma integral, sino parcial y exegética, pegada a lo dispuesto en la norma, desconociendo en forma total el aspecto fundamental de la prueba a cargo de los demandantes respecto a la existencia del contrato de arrendamiento entre demandantes y demandados

Pretende la parte demandada, se revoque lo dispuesto en el mencionado auto, señalando como fundamento de su petición, el hecho que entre las partes no existe ninguna relación contractual, que de acuerdo al contrato de arrendamiento que obra en el proceso, la relación contractual y las obligaciones están establecidas entre la arrendadora MARIA HERMENCIA TORRES VDA DE SANABRIA (q.e.p.d.) y los arrendatarios hoy demandados, PEDRO JULIO URIBE LEON y MARIELA JEREZ; que de acuerdo a la prueba documental arrojada por los demandantes dentro del juicio de sucesión solo se adjudicó a los demandantes el inmueble pero no existe adjudicación del contrato de arrendamiento, ni de los dineros adeudados por los demandados, por lo que existe ilegitimidad en la personería de los demandantes por no haberse acreditado la calidad con que actúan dentro del proceso, que el despacho no puede darle la calidad de arrendadores.

Indica: "que el contrato de arrendamiento allegado está suscrito entre MARIA HERMENCIA TORRES VDA DE SANABRIA (q.e.p.d.), que no es demandante en el proceso y los demandados PEDRO JULIO URIBE LEON y MARIELA JEREZ," que los demandantes no han tenido ningún vínculo contractual ni han celebrado contrato de arrendamiento alguno con los demandados.

Agrega que el despacho incurrió en defecto factico en dos dimensiones, una en el ámbito positivo, al no escuchar a la parte demandada en pruebas que no permitía determinar con certeza la existencia del mencionado contrato de arrendamiento entre demandantes y demandados, elemento necesario para la demanda de restitución de inmueble arrendado, lo que impedía la aplicación del supuesto legal que sirvió de fundamento y otra, al no decretar ninguna de las pruebas solicitadas por la parte demandada para adoptar una decisión conforme a derecho que no vulnerara las garantías fundamentales de la parte demandada.

Del recurso se corrió traslado a la parte demandante, quien manifiesta que fue acertada la decisión de no escuchar a los demandados y abstenerse de dar trámite a la contestación de la demanda; señala que el apoderado de la parte demandada comete un error en la valoración de los hechos y pruebas; que aunque haya fallecido la arrendadora inicial del inmueble,

señora MARIA HERMENECIA TORRES VDA DE SANABRIA (q.e.p.d.), las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento siguieron vigentes para los arrendatarios y aquí demandados, incluso antes de registrarse la sucesión, que así como los demandados siguieron gozando del inmueble, también están en la obligación de seguir pagando todos los cánones de arrendamiento, hasta que sea restituido a los herederos a los que fue adjudicado en sucesión. Cita como fundamento de ello la Sentencia 1427 de 2014, resaltando de ella "la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento".

Indica, que aunque la señora MARIA HERMENECIA TORRES VDA DE SANABIA fue quien suscribió el contrato de arrendamiento con los demandados, al haber fallecido, sería un despropósito exigir que fuera ella misma quien iniciara la acción de restitución de inmueble, y que los herederos y nuevos propietarios del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, están legitimados para ejercer la acción de restitución, de acuerdo a la escritura pública registrada que contiene la adjudicación.

Agrega que hace bien el Juzgado en exigir el requisito del pago de los cánones de arrendamiento adeudados, fundamentándose a la normatividad vigente y aplicable al caso, por lo que no incurrió en defecto fáctico como lo señala el apoderado de la parte demandada. Solicita se confirme lo ordenado en el auto de fecha 25 de enero de 2021, ya que los demandados están causando graves daños y perjuicios a sus poderdantes al seguir ocupando arbitrariamente el inmueble sin cumplir con su obligación del pago de los cánones de arrendamiento.

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición, considerado como medio de impugnación, tiene por finalidad que el auto atacado se revoque o reforme. Este recurso tiene también como fin primordial, la rectificación de los errores cometidos por el juez en sus providencias.

Pretende el apoderado de la parte demandada que se revoque el auto que decidió no dar trámite a la contestación de la demanda, las excepciones y nulidad, presentada por los demandados, al no haber acreditado el pago de los cánones de arrendamientos adeudados, como lo exige el artículo 384 del C.G.P.

Sobre el tema, la jurisprudencia constitucional ha determinado que procede la inaplicación de dicha norma, en los eventos en que existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

"Subregla constitucional que exime al demandado de la aplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

6. A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demanda, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez²³¹. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma²⁴¹.

6.1. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias²⁵¹; por el contrario, obedece a "que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar"²⁶¹.

71

Como se indicó en el auto recurrido, en el presente asunto no hay duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento respecto del inmueble que ocupan los demandados; al contrario, estos aceptan la existencia de mismo en la contestación de la demanda, al manifestar que son ciertos los hechos primero al cuarto de la demanda, en los que se hace referencia a los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es la cosa arrendada, el precio y el consentimiento de las partes, lo que elimina cualquier duda sobre la existencia del contrato cuya terminación aquí se solicita.

Frente al tema cuando muere el arrendador, en un caso similar la Corte Constitucional expuso¹:

Así, del relato efectuado por la parte accionante, unido al análisis del material probatorio que reposa en el expediente de tutela, esta Sala identificó que dos partes, de un lado, Matilde Rubio Rubio y del otro Edilberto Olaya Murillo y Angélica María Mogollón Sánchez, dieron su consentimiento para, la una, conceder el goce de una cosa de su propiedad, el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 50C-393767 y, la otra, pagar el canon o precio, inicialmente pactado en \$400.000 mensuales, por el disfrute de la misma.

En esa medida, para esta Sala es un hecho probado que entre Edilberto Olaya Murillo, Angélica María Mogollón Sánchez y Matilde Rubio Rubio existió claramente una relación contractual de arrendamiento del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 50C-393767, que inició el 15 de julio de 2003. Por lo tanto, del análisis hasta aquí propuesto, no resultan dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento.

5.4.2. Ahora bien, al establecerse el fallecimiento de Matilde Rubio Rubio, es necesario que esta Sala se detenga a verificar si la muerte del arrendatario extingue el contrato de arrendamiento.

En este punto es importante resaltar que de la lectura del artículo 2008 del Código Civil se observa que las causales que hacen expirar los contratos de arrendamiento de cosas son: i) el consentimiento mutuo, ii) la destrucción total de la cosa arrendada, iii) la expiración del tiempo estipulado, iv) la extinción del derecho de dominio del arrendador "según las reglas que más adelante se expresarán"²⁹¹ y v) una sentencia judicial en los casos previstos por la ley.

De manera más específica, el Capítulo VII de la Ley 820 de 2003, relaciona las formas de terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana, estableciendo el mutuo acuerdo en el artículo 21 y las causales de terminación por parte del arrendador y del arrendatario en los artículos 22 y 24.

De la lectura de esos apartes normativos se concluye sin dubitación que la muerte no es una causal de terminación de los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, a pesar del fallecimiento de Matilde Rubio Rubio, e incluso antes de establecerse quién sería en lo sucesivo el arrendador, es claro que el contrato sobre el inmueble objeto de arrendamiento siguió vigente, y por ello Edilberto Olaya Murillo continuó gozando de la cosa arrendada, debiendo también seguir pagando los cánones pactados.

En esa medida, al ser demandado en restitución el señor Olaya Murillo sí debía pagar los cánones adeudados para ser escuchado en juicio, pues por lo antes explicado, la muerte del arrendador (en este caso la señora Rubio Rubio) no es un hecho que genere "serias dudas" sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

5.4.3. Ahora bien, otra cosa es que al terminar la existencia del arrendador, el contrato continúe vigente en cabeza de otra persona, que será aquella a quien se transmita la propiedad del inmueble después del fallecimiento del propietario arrendador, y como consecuencia de ese hecho. En virtud de lo anterior, es necesario que esta Sala verifique entonces las normas relativas a establecer quién sucedería a Matilde Rubio Rubio en la titularidad del bien objeto de arrendamiento y del contrato en cuestión.

En este punto, el accionante fundamenta la presunta vulneración de su derecho al debido proceso en que hubo una supuesta cesión del contrato de arrendamiento que no le fue notificada³⁰¹ y, por ello, desconoce la legitimación en la causa por activa de Clara Eugenia Rodríguez de Rincón.

No obstante, esta Sala aclara que del material probatorio allegado y del análisis que efectuaron los juzgados de instancia en tutela³¹¹, se colige que la transmisión del derecho de dominio sobre el bien objeto de arrendamiento, operó al llevarse a efecto la sucesión testada de Matilde Rubio Rubio³²¹, hecho que se acreditó en el proceso de restitución mediante copia de la escritura pública N° 1775 del

...Adicionalmente, esta Sala estima que, como se explicó ut supra, es claro que el contrato de arrendamiento entre Edilberto Olaya Murillo y Matilde Rubio Rubio sí existió y que los elementos esenciales del mismo (precio o canon, cosa arrendada y consentimiento de las partes) perduraron. Así, si el artículo 3° de la Ley 820 de 2003, precisa que "el contrato de arrendamiento de vivienda urbana puede ser verbal o escrito", no es posible

pretender, como lo hace ahora el actor, que el valor probatorio del documento presentado genere serias dudas sobre su existencia.

Por ello, si el actor quería tachar de falso el documento o plantear la controversia jurídica sobre su valor probatorio, debió cumplir con la carga constitucional y legalmente válida consagrada en el numeral 2° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, es decir, debió pagar los cánones adeudados para ser oído en juicio."

De acuerdo al precedente constitucional, en el presente caso no hay lugar a inaplicar la norma que establece que para poder ser oído el demandado, debe consignar los cánones de arrendamiento adeudados y los que se sigan causando; pues no existe duda de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por los demandados, pues la muerte de la arrendadora no da lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

Obsérvese que el apoderado de la parte demandada, en lugar de poner en duda la existencia del contrato de arrendamiento que dio origen al proceso de restitución de inmueble arrendado, terminó convalidándolo, y alegando simplemente la falta de legitimación en la causa por activa, excepción que no se encuentra dentro de las establecidas por la jurisprudencia constitucional para inaplicar la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Además, los demandantes allegaron prueba documental que, son los actuales propietarios del inmueble arrendado, por adjudicación en el proceso de sucesión de la arrendadora, señora MARIA HERMENIA TORRES VDA DE SANABRIA (Q.E.P.D.).

En consecuencia, de lo anterior, se tiene que si sobreviene la muerte arrendador o del arrendatario, el contrato de arrendamiento sigue su curso, lo que implica que las obligaciones derivadas de ese contrato se deben seguir cumpliendo, y una vez se otorga la escritura correspondiente de la adjudicación del inmueble en el proceso de sucesión, quien figure en ella sustituye al arrendador fallecido para todos los efectos legales.

Por ello, al no desvirtuarse la existencia del contrato de arrendamiento suscrito por los demandados, habrá de mantenerse la decisión recurrida.

Respecto al recurso de apelación interpuesto de manera subsidiaria, no es procedente toda vez que se trata de un proceso de mínima cuantía y por ende de única instancia.

En consecuencia, el Juzgado Tercero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bucaramanga,

RESUELVE:

1°.- Mantener la decisión adoptada mediante auto de fecha 25 de enero de 2021, en que se abstuvo de dar trámite a la contestación de la demanda, las excepciones y nulidad presentadas por la parte demandada, por no incumplimiento a la exigencia dispuesta en el numeral 4 del artículo 384 del Código General de Proceso.

2°.- No se concede el recurso de apelación, por improcedente.

NOTIFIQUESE


ALIX YOLANDA REYES VASQUEZ
JUEZ

| |
|---|
| NOTIFICACIÓN POR ESTADO |
| La Providencia anterior es notificada por anotación en ESTADOS No. <u>04</u> hoy, |
| 18 FEB 2021 |
|  OSCAR ANDRÉS RAMÍREZ BARBOSA SECRETARIO |