

Ref.: Exp. No. 08758-40-03-003-2019-00187-01.

Rad. Interna No. 00302-2020-01

PROCESO RESTITUCION INMUEBLE ARRENDADO

DDTE: EDUARDO GAITAN ECHEVERRIA

DDO.: URSULA OCHOA BELEÑO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD.- Soledad, Atlántico, Febrero Siete (7) de dos mil veintitrés (2023).-

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 24 de septiembre del 2020 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta localidad, por la cual negó las pretensiones de la demanda.

La presente sentencia se dicta siguiendo los lineamientos del art. 280 del Código General del Proceso.

En lo que respecta al recurso de alzada, las competencias funcionales del juez de la apelación, cuando el apelante es único, no son irrestrictas, pues están limitadas, en primer lugar, por el principio de la "non reformatio in pejus", introducido como precepto en el artículo 31 de la Constitución Política y consagrado por el mismo artículo 322 del C.gp y, en segundo orden, por el objeto mismo del recurso de apelación (revocar o modificar la providencia), cuyo marco está definido, a su vez, por las razones de inconformidad o juicios de reproche esbozados por el apelante en relación con la situación creada por el fallo de primera instancia. Así, pues, al juez de segundo grado le está vedado, revisar temas del fallo de primer grado sobre los que no muestra inconformidad el recurrente, pues éstos quedan excluidos del siguiente debate y, por lo mismo, debe decirse que, frente a dichos aspectos, fenece por completo el litigio o la controversia.

Téngase en cuenta que el aspecto central de la alzada se refiere a la presunta violación al debido proceso al haber sido escuchada en juicio a la demandada sin haberse cumplido con lo ordenado en el artículo 384 del CGP y la ley 820 de 2003, en cuanto a que para ser escuchado en audiencia debía haber cancelado a disposición del juzgado los cánones adeudados a la fecha, lo cual la parte demandada no hizo, aun así se realizó audiencia y se dictó sentencia denegando las pretensiones de la demanda.

El arrendamiento según el artículo 1973 del Código Civil, es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato fue aportado en copia auténtica, al tenor de lo dispuesto en el artículo 244 del C. General del Proceso, constando en dicho documento las

obligaciones de las partes, la destinación del bien, la renuncia del demandado a los requerimientos de ley en caso de incumplimiento.

Una de las obligaciones del arrendatario es cancelar el canon de arrendamiento en la forma y término estipulado en el contrato, según lo disponen los artículos 2000 y 2002 del Código Civil; en este caso, alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento causadas desde el mes de junio del 2016.

En la sentencia atacada se señala que la demandada se notificó, contestó la demanda oponiéndose a alguno de los hechos de la demanda por lo que el proceso dio su curso dentro del trámite verbal previsto para el proceso de restitución de inmueble arrendado conforme lo ordena el código general del proceso, se argumenta por la juez a-quo que el demandante pretende la restitución del bien y que esa pretensión de resolución del contrato se dé por la mora de la arrendataria, y que la demandada al contestar señala que se opone a las pretensiones porque no existe la mora alegada.

La juez A-quo le dio trámite a la contestación de la demandada y fijó fecha para la realización de audiencias, dictando posteriormente sentencia donde niega las pretensiones de la demanda por haber llegado a la conclusión de que no se cumplen los requisitos del contrato de arriendo y que lo ocurrido entre las partes fue en la realidad un contrato de mutuo o préstamo de dinero.

Sobre el trámite a la contestación de la demanda en esta clase de procesos, donde se pretende la terminación del contrato de arrendamiento con base en la mora del arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento, la Corte Constitucional en Sentencia T-482 de 2020 señaló lo siguiente:

“La Sala de Revisión reitera que las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, referentes al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.”

La Sala precisa que aunque la regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda -como requisito para ser oído dentro del proceso-, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, se estableció en vigencia del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, hoy derogado, esta regla es aplicable a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el Código General del Proceso. El fundamento de esta determinación es la equivalencia sustancial entre los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas entre el artículo 424 del CPC y el hoy vigente artículo 384 del CGP.” (Subrayas del despacho, fuera de texto original)

De la jurisprudencia citada aplicable al presente caso, se desprende que la exigencia que trae el artículo 384 del CGP referente al pago de los cánones que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el juicio, para poder ser escuchado dentro del proceso, no le son exigibles al demandado cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y tal supuesto de hecho hubiera sido alegado oportunamente por este o constatado directamente por el juez.

Teniéndose entonces que cuando exista incertidumbre sobre la existencia del contrato no le es exigible al demandado acreditar el pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados, y que dicho desconocimiento del contrato de arrendamiento sea alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez, es decir que dicha incertidumbre del contrato puede ser o alegada por el demandado o constatada directamente por el juez.

En este caso la demandada al contestar la demanda no desconoció de manera expresa el contrato de arriendo, es mas acepto su existencia y haber suscrito la misma, mas sin embargo señalo que tenia mas de 18 años de ser dueña y poseedora del mismo, lo cual se torna contradictorio con la condición de arrendataria, pero ello no es suficiente para afirmar que se daba una incertidumbre sobre la inexistencia de dicho contrato, por lo que es claro que no estamos ante la circunstancias de que el demandado hubiere alegado oportunamente el desconocimiento del contrato de arriendo.

Mas sin embargo, consideramos que si estamos ante el segundo supuesto de hecho señalado por la jurisprudencia citada, cual es, que la inexistencia del contrato de arriendo sea constatada directamente por el Juez, tal como ocurrió en este caso.

No hay que hacer mayor elucubración para llegar a la misma conclusión que tuvo la Juez A-quo sobre la demostración de la falta de los requisitos del contrato de arriendo, específicamente lo relativo a la entrega del goce del bien, ya que quedo evidente que el demandante nunca ha tenido el goce del bien en cuestión, ello refulge de su propia confesión en audiencia, en la que se observo que no tenia idea del valor del bien, dio varias cifras dispares, ni quien pagaba el impuesto predial del mismo, además de que expresamente acepto que estábamos ante un préstamo por la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000) y que los presuntos cánones no eran mas que los intereses de dicho capital que le presto a la demandada.

Es mas ambas partes fueron coincidentes al absolver interrogatorio que lo realizado fue un crédito o préstamo por la suma citada, habiendo una pequeña discrepancia sobre el valor de los abonos realizados, disparidad que no llegaba a dos millones de pesos (\$2.000.000).

Véase que el demandante al absolver interrogatorio señala sobre las circunstancias que rodearon el contrato de arrendamiento lo siguiente: ***“Se hizo en la fecha que está ahí el 10 del mes 6 del 2016 un contrato de retroventa con el bien inmueble de la Señora Úrsula y se le arrendo en \$ 1.000.000 mensuales, desde esa fecha se hizo esa retroventa y desde ahí está generando los intereses que han sido mal pago y las veces que se le ha cobrado a la señora se han conseguido unos abonos pero la deuda esta crece y crece y yo necesito arrendarle a otro o definir la situación de esa retroventa.”***

A lo cual la funcionaria le pregunta ***“QUIERO ELLO DECIR QUE USTED LE FACILITO A LA SEÑORA ÚRSULA EN CALIDAD DE PRÉSTAMO LA SUMA DE \$ 20.000.000 CON OCASIÓN DEL CONTRATO DE RETROVENTA”***, contestando el demandante de manera afirmativa, y nuevamente le pregunta la Juez si ello quiere decir que la suma pactada del \$ 1.000.000 por el canon de arrendamiento obedece a los intereses generados por concepto del prestamos de los \$ 20.000.000., y este contesta afirmativamente nuevamente y luego señala que como abono a ese préstamo la demandada le ha entregado la suma de \$21.900.000, aunado a ello después señala que el inmueble no es una vivienda sino un bien de dos pisos donde funciona un colegio, lo cual tampoco correspondería con lo anotado en el contrato de

arriendo, donde se señala que la destinación sería para uso de habitación, lo cual como ya vimos tampoco corresponde con la realidad.

Sumado a que el contrato de venta de derecho de posesión con pacto de retroventa sobre el bien suscrito entre las partes en la misma fecha del contrato de arriendo y por la suma de \$20.000.000 que ha quedado claro que se trató del valor del capital que el demandante prestó a la demandada, tal como ambas partes lo manifestaron expresamente al absolver interrogatorio.

En suma de la valoración de las pruebas obrantes en la actuación arrojan que manera unívoca que lo existente entre las partes no fue más que un contrato de mutuo o préstamos por la suma de veinte millones de pesos ml (\$20.000.000) y no un contrato de arriendo, figura de la cual no se dan los requisitos, por lo que coincidimos con el razonamiento realizado por la Juez A-quo, no quedándonos otro camino que confirmar la sentencia de primera instancia que denegó las pretensiones de la demanda, condenándose en costas en esta instancia al recurrente, fijando como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.

DECISIÓN

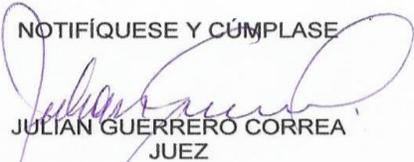
En armonía con lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: **Confirmar** la sentencia de fecha 24 de septiembre de 2020 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Soledad, dentro del proceso de restitución de inmueble presentado por EDUARDO GAITAN ECHEVERRIA contra URSULA OCHOA BELEÑO, de conformidad con lo antes expuesto.

SEGUNDO: Se condena en costas en esta instancia al demandante, fijando como agencias en derecho un salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: Devuélvase la actuación al Juzgado origen, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIAN GUERRERO CORREA
JUEZ

NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL