

**SECRETARÍA:** Cartago-Valle, 10 de Septiembre de 2020. A Despacho el anterior asunto



**JOSE HUMBERTO FLOREZ VALENCIA**

Secretario.

República de Colombia



Departamento del Valle del Cauca  
Juzgado Segundo Civil del Circuito  
Circuito de Cartago  
Email: J02cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Celular 3225438198

**AUTO No. 740**  
**PROCESO: VERBAL-Restitución de inmueble arrendado**  
**RADICACION; 761473103002-2019-00175-00**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Cartago, Septiembre dieciséis (16) de dos mil veinte (2020).**

#### **FINALIDAD DE ESTE AUTO**

Resolver el Recurso de Reposición y en subsidio el de apelación presentado por el apoderado judicial de la Demandada-Sociedad **INVERSIONES Y TECNOLOGIA PAPELERA S.A.S.**, en este Proceso de Restitución de Inmueble que le instauró el señor **WILLIAM FERNEY GOMEZ JIMENEZ**, a través de apoderada judicial, contra los **numerales 2º y 3º del Auto No. 639 del 12 de Agosto de 2020.**

Corrido el traslado del recurso de reposición a la parte demandante conforme el Art. 319 del Código General del Proceso, se procede a resolver, previas las siguientes,

#### **CONSIDERACIONES:**

Es bien sabido, sobre la importancia de la contestación de la demanda, pues va unida con los efectos procesales de la ausencia de oposición. En efecto, que el demandado omita oponerse durante el traslado obliga al Juez a ordenar la

restitución mediante sentencia que debe pronunciarse de inmediato, conforme el Art. 384 del Código General del Proceso.

Debe advertirse, que el legislador dispuso un solo procedimiento para tramitar el proceso de restitución, con independencia de la *destinación del bien objeto de arrendamiento*, luego, las disposiciones procesales contenidas en la Ley 564 de 2012, artículo 384 **se aplica a “todos” los procesos de restitución.**

Si bien mediante **Auto No. 639 del 12 de Agosto de 2020**, se inadmitió la contestación de demanda que a través de apoderado judicial realizó la demandada- **INVERSIONES Y TECNOLOGÍA PAPELERA S.A.S.**, y se le otorgó además, el término de cinco (5) días para que se sirva allegar las pruebas que den cuenta del pago de cánones de arrendamiento, cuyo contrato pretende terminarse; no obstante, se advierte, previa revisión de las pruebas allegadas con la contestación, deja entrever que existe un negocio jurídico diferente o paralelo y, precisamente eso se debe debatir en el proceso; además que la apoderada del demandante, cuando recorrió el traslado del recurso, se limitó a decir que el contrato de arrendamiento es el que está por escrito, y el cuentas de participación no, cuando eso no es señal que ese contrato no exista; por lo que genera una duda razonable a esta operadora judicial, sobre la existencia del contrato de arrendamiento, allegado por el señor **WILLIAM FERNEY GOMEZ JIMENEZ**, con el fin de permitir que la controversia entre las partes se adelante en igualdad de condiciones, se decidirá escuchar a la demandada.

Cabe advertir, que no se puede considerar que haya contradicción cuando se negó el recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda, toda vez, que se cuestiona por lo formal y no admite error por eso, pues el mismo Art, 384 del Código General del Proceso indica que para ser oído el demandado, debe demostrar que ha consignado el valor que le corresponde; mientras que con la contestación de la demanda es que se aportan las pruebas que demuestran la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del contrato de arrendamiento allegado con la demanda, y el recurrente cuestionó la existencia del contrato de manera razonable, clara y precisa, conforme lo resaltó la Corte Suprema de Justicia en sede de Tutela, en providencia del 21 de Mayo de 2013-Ref.: 11001-22-03-000-2013-00533-01-: “....

*En primer lugar, es de advertirse que sobre el alcance del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, esta Sala ha precisado que el demandado puede ser escuchado “**cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento a fin de que sea el debate probatorio el escenario definitorio de tal punto, condicionado a que hallan sido alegadas por aquél y que tal incertidumbre aflore de las pruebas allegadas por las partes**” (sent. 26 de junio de 2012, exp. 11001-22-03-000-2012-00897-01).*

*En ese sentido, ha destacado que “si bien la jurisprudencia constitucional en casos excepcionales ha determinado que no es posible aplicar en forma automática e inexorable las consecuencias previstas para el demandado en el parágrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, **ello solo procede cuando en el correspondiente proceso se cuestiona en forma razonable, clara y precisa la existencia del contrato de arrendamiento y las pruebas aportadas con el libelo introductorio no resultan lo suficientemente contundentes para tenerlo por acreditado, situación que de suyo no encuadra ni se asemeja al caso objeto de análisis**” (Sentencia 20 de noviembre de 2009, exp.11001-22-03-000-2009-01575-01).”-M.P. Dr. Jesús Vall De Rutén Ruíz-(negrillas por el juzgado).*

También debe destacarse, que la Corte Constitucional al estudiar la codificación, Art. 424 parágrafo 2 num. 2 del C. de P. Civil, que es igual a como quedó el Art. 384 del C.G.P., encontró razonable supeditar el ejercicio de la defensa del demandado a la presentación de la prueba el pago de la deuda alegada por el actor, en función de la rápida resolución del conflicto, según Sentencia C-070 del 25 de Febrero de 1993. No obstante, la Corte Constitucional al estudiar hipótesis concretas en sede de tutela, reconoció que no siempre es legítimo dicho condicionamiento al ejercicio de la defensa, y estimó que cuando se evidencian serias dudas acerca de la existencia del contrato de arrendamiento no es legítimo exigirle al demandado el pago de la renta como condición para ser oído en el proceso-Sentencia T-808 del 17 de Noviembre de 2009-.

En iguales términos, se refirió la Corte Constitucional, y advirtiendo sobre el Art. 29 de la Carta Política, en Sentencia T-340 del 3 de Junio de 2015. “*El artículo 424 del C.P.C regula las cargas procesales del proceso de restitución de inmueble arrendado. En particular, los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º describen supuestos fácticos distintos para determinar la carga procesal a cargo del arrendatario demandado: el primero discute el impago de cánones y el segundo el impago de servicios públicos.*

*La constitucionalidad de esta norma ya ha sido analizada por esta Corporación. En un primer momento, la inversión de la carga probatoria al arrendatario demandado fue examinada en*

**sentencia C-070 de 1993, donde se analizó la presunta vulneración del derecho al debido proceso (CP art. 29).**

*Quien en aquél entonces impugnó la norma sostuvo que condicionar el derecho del arrendatario demandado a ser oído en juicio a que presente prueba documental de la cancelación de los cánones de arrendamiento correspondientes a los últimos períodos cuando la demanda de restitución del inmueble se funde en la causal de falta de pago, implica condicionar o supeditar indebidamente el ejercicio del derecho al debido proceso.*

*Sin embargo, en esa oportunidad la Corte consideró que se trataba de una medida razonable, por lo que desestimó la acusación: (...)*

*En consecuencia, la Corte concluyó que dichas exigencias al arrendatario eran constitucionales porque con ellas no se vulneren las garantías mínimas del debido proceso, ante lo cual declaró exequible el artículo 1º numeral 227 del Decreto 2282 de 1989, el cual modificó el parágrafo 2o. numeral 2o. del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.*

*Posteriormente, la Sentencia C-056 de 1996 examinó los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificado por el artículo 1º del numeral 227 del Decreto Ley 2282 de 1989. Se acusó la norma por ser contraria al postulado del Estado Social de Derecho y la existencia de un orden justo, y vulneraba principios y derechos constitucionales como la igualdad, petición, debido proceso, doble instancia y acceso a la justicia.*

*La Corte rechazó la demanda contra el numeral 2º por configurarse el fenómeno de la cosa juzgada constitucional, derivada de la sentencia C-070 de 1993. En relación con el numeral 3º consideró que no había relación entre exigir a una persona la prueba de haber cumplido una obligación y un quebranto a su dignidad, ni los preceptos del Estado Social de Derecho (art. 1 C.P.), ni al orden justo (art. 2 C.P.), ni al debido proceso (art. 29 C.P.), ni a la igualdad (art. 13 C.P.), porque la carga procesal sólo requiere el cumplimiento de obligaciones que el individuo adquirió motu proprio en un contrato cuyas obligaciones de cada parte son distintas. Así mismo, no encontró probado que la disposición acusada infringía: (...)*

*Con fundamento en lo anterior, este Tribunal declaró exequible el numeral 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. En consecuencia, para ser oído en procesos causados por impago de cánones de arrendamiento, el arrendatario demandado debe cumplir con la carga probatoria, que corresponde a la presentación de “los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel”.*

*De esta manera, **por regla general el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias mencionadas para ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado. Sin embargo, cuando hay dudas serias sobre la existencia del contrato de arrendamiento.***

*En efecto, la jurisprudencia constitucional ha determinado que la inaplicación los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. cuando una **“grave duda respecto del presupuesto***

**fáctico de aplicación de la misma”, esto es, el contrato de arrendamiento, lo cual se funda en razones de justicia y equidad. Así se expresó en sentencia T-118 de 2012:**

*Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. 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 probatorias.”*

*En este orden de ideas, la subregla de inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2 del artículo 424 del C.P.C. está íntimamente ligada a la certidumbre que exista respecto de la existencia del contrato de arrendamiento: “de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil”. Y finalizó: “Por lo expuesto, la postura de esta Corporación ha sido pacífica en cuanto a que si las pruebas decretadas de oficio por el juez no le permiten dilucidar cualquier duda que tenga sobre la existencia del contrato de arrendamiento, este no debe requerir el cumplimiento de la carga probatoria al arrendatario demandado para ser oído en juicio. **Lo anterior se debe a que si no hay certeza del presupuesto del proceso de restitución de inmueble, esto es el contrato de arrendamiento, aplicar el artículo 424 del C.P.C provoca un defecto sustantivo y el desconocimiento del precedente constitucional”.**-M.P. Dr. Jorge Iván Palacio Palacio-(negritas fuera del texto).*

Así las cosas, se repondrá el Auto No. 639 del 12 de Agosto de 2020, y en su lugar se oirá a la Sociedad Demanda, admitiendo la contestación de la demanda.

Por lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartago,**

**R E S U E L V E :**

**1º.- REPONER** para revocar **los numerales 2º y 3º del Auto No. 639 del 12 de Agosto de 2020,** por las razones expuestas.

**2º.- OIR a la Sociedad Demandada-INVERSIONES Y TECNOLOGÍA PAPELERA S.A.S.,** en este proceso, sin necesidad de aportar la prueba del pago de los cánones de arrendamiento que afirmó el demandante adeuda.

**3º.- ADMITIR LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** presentada por el apoderado judicial de la Sociedad **Demandada-INVERSIONES Y TECNOLOGÍA PAPELERA S.A.S.**

**4º.- ORDENAR** que por secretaría se corra traslado de las **Excepciones de Mérito:** *“Inexistencia del contrato de arrendamiento entre WILLIAM FERNEY GOMEZ JIMENEZ e INVERSIONES Y TECNOLOGÍA PAPELERA S.A.S.”, “Falta de Legitimación en la Causa por Activa y Pasiva”, La verdadera y única razón que sustenta la tenencia del predio en favor de INVERSIONES Y TECNOLOGÍA PAPELERA S.A.S., es la existencia de un contrato es por cuentas de participación entre WILLIAM FERNEY GOMEZ JIMENEZ y MARIO ANDRES CALZADA MOYA, accionista de la demandada”, “Deber de coherencia y teoría de los actos propios”, “Posesión del inmueble por parte de INVERSIONES Y TECNOLOGÍA PAPELERA S.A.S.”, y “Engaño y Mala Fe de WILLIAM FERNEY GOMEZ JIMENEZ”* formuladas por el apoderado de la Demandada, en armonía con lo dispuesto en los Arts. 370 y 110 del C. General del Proceso.

**5º.- NOTIFICAR** éste auto de acuerdo con el Art. 9º del Decreto Legislativo 806 de Junio 4 de 2020.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**La Juez,**

**MARIA STELLA BETANCOURT.**

**H.F.V.**

**Firmado Por:**

**MARIA STELLA BETANCOURT  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO CARTAGO**

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:

**61ff9d175575b767803d6f66d6cd2082d10f2211f014fbce212e2a35406133ba**

Documento generado en 16/09/2020 11:49:21 a.m.