

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
BELLO – ANTIOQUIA**

Tres (03) de diciembre del año dos mil veinte

Proceso	: Restitución de Inmueble
Decisión	: Resuelve recurso de reposición.
Radicado	: 05088400300220200067700.

ASUNTO A RESOLVER.

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición presentado por el demandante, frente al auto 20 de noviembre del año en curso, por el cual se dio traslado del escrito de contestación presentado por la demandada.

Manifestó que la demandada sostiene una relación tenencial desde hace 16 años inicialmente con la señora Celina Moren y desde 2016 con el demandante, el cual se encuentra vigente. El contrato de arrendamiento no puede ser desconocido ni por el uno, ni por el otro, en virtud del principio de "Relatividad de los contratos" y de conformidad con lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil

Indica que alguien que adquiera el dominio, no desplaza la condición del arrendador y del arrendatario, ni mucho menos, constituye causal para la terminación del contrato, tal causal no la contempla el código civil, ni mucho menos la ley 820 de 2003.

Señala que lo que si contempla la ley es la carga procesal para el demandado, en este tipo de procesos, de acompañar con la respuesta a la demanda, los recibos de pago que se han hecho al arrendador o consignaciones en el banco agrario o los depósitos hechos en cuenta de ahorro o corriente a nombre del arrendador, no de otra persona diferente, incluso está obligada a pagar los

cánones que se causen durante el proceso, so pena de que la parte demandada no sea escuchada.

En estricto rigor jurídico, no es posible tener por contestada la demanda y es como si ésta, y las excepciones, no hubiesen sido propuestas, por cuanto la demandada no ha cumplido con lo ordenado por la ley, y es que, para ser escuchada, ha debido demostrar el pago hecho al arrendador en los términos que lo exige las normas en cita.

En los términos que antecede y con fundamento en el canon 318 de la ley 1564, solicitó revocar la decisión de dar traslado y en su reemplazo, dictar la sentencia a que alude el artículo 384 numeral 3 del CGP.

CONSIDERACIONES.

El recurso de reposición se encuentra señalado en el artículo 318 del Código General del Proceso: "Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen...El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten..."

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución, le corresponde al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada, y para ello bastara con la simple presentación de los recibos o consignaciones exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

Se tiene en el presente caso que la demandada en su escrito de contestación a la demanda manifiesta que efectivamente fimo un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de propiedad del señor JUAN GUILLERMO OSPINA FRANCO y que el demandante fungía como representante de este y que el contrato tuvo siete prorrogas y que dicho contrato finiquito el 7 de octubre de 2019, ya que por medio de la escritura número 3927 del 17 de octubre de 2019, de la Notaria Octava de Medellín, el inmueble le fue vendido al señor FABIO LEON PEMBERTY

MEJIA y que no debe arrendamiento, ya que el señor Juan Guillermo Ospina dejó de ser propietario del inmueble y que la señora JINIS LEK MENDOZA RESTREPO, le informo que era necesario firmar un nuevo contrato, lo que hizo y anexa copia del mismo.

Tenemos entonces que desde al año 2004¹, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, **"no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento"**². De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Además de lo anterior, la Corte ha dicho "...Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, **"éstas 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 juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de**

¹ La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004 (MP Álvaro Tafur Galvis). 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 y T-118 de 2012, entre otras.

² Sentencia T-067 de 2010 (MP Jorge Ignacio Pretelt Chaljub), f.j. 4.2.4.

una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma³. (subrayas fuera del texto).

Se tiene entonces que el despacho consideró escuchar a la demandada, ya que de su respuesta a la demanda, se entrevé que desconoce al demandante como su arrendador y adjunta una serie de recibos de pagos por concepto de arrendamiento, a nombre del actual arrendador que dice con quien firmó el contrato de arrendamiento, por lo que el despacho debe tener claridad de cuál de los dos contratos está vigente.

Al respecto en sentencia T-150 de 2007⁴, "esta Corporación estudió el caso de un arrendatario que firmó dos contratos de arrendamiento que corrían simultáneamente sobre un mismo local comercial, de tal manera que tenía que responder por los cánones de arrendamiento ante dos arrendadores. En esa ocasión, la *ratio decidendi* de esa sentencia puntualizó que si bien la situación era excepcional, no era menos que ***en casos como el presente, en los que no hay claridad acerca de cuál de los dos contratos está vigente en relación con el arrendatario, no se pueden aplicar las normas del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil que determinan que al arrendatario demandando no será oído sino demuestra haber pagado los cánones reclamados. La aplicación mecánica de las normas indicadas vulnera en estos casos el derecho del arrendatario al debido proceso y a su derecho de defensa, pues él sí ha cumplido sus obligaciones de arrendatario pagando el canon, en este caso al arrendador original***".

En consecuencia no se repondrá el auto recurrido y continuará corriendo el término del traslado del escrito de contestación a la demanda.

DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BELLO,**

³ Sentencia T-118 de 2012 (MP Luis Ernesto Vargas Silva).

⁴ (MP Manuel José Cepeda Espinosa).

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER, el auto del 20 de noviembre del año en curso y notificado por estados el 30 del mismo mes y año y por las razones señaladas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: El termino para pronunciarse sobre la respuesta a la demanda, continuará a partir del día siguiente a la notificación de este auto. Art. 118 del CGP.

NOTIFÍQUESE



MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
Juez

