



Riohacha D. T. C., 13 de febrero de 2.023.

Proceso:	VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante:	SALUSTIANO MARTIN FLÓREZ ESCOBAR
Demandado:	ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ GIRALDO
Radicación:	44-001-40-03-001-2022-00338-00

Visto el informe secretarial que antecede, procede esta judicatura a pronunciarse frente al recurso oportunamente interpuesto por la apoderada judicial de la demandada, contra el auto del pasado 23 de noviembre de 2.022, que admitió la demanda de la referencia, de conformidad con lo expuesto a continuación.

I. Precedente judicial<sup>1</sup> - Regla jurisprudencial que exige 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.

En primer lugar, este despacho judicial pasa a estudiar los precedentes legales y jurisprudenciales para oír al demandado en proceso de restitución de inmueble arrendado como el presente.

Así entonces, advierte esta judicatura que el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso establece que: “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

<sup>1</sup> Sentencia T-360/14, Corte Constitucional de Colombia, M.P. JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB (...)

Por precedente se ha entendido, por regla general, aquella sentencia o conjunto de sentencias que presentan similitudes con un caso nuevo objeto de escrutinio en materia de (i) patrones fácticos y (ii) problemas jurídicos, y en las que en su ratio decidendi se ha fijado una regla para resolver la controversia, que sirve también para solucionar el nuevo caso (...)



*correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel."*

Siendo lo anterior así, este despacho judicial no podría dar trámite alguno a los memoriales presentados por la parte demandada en el proceso. No obstante, dicha norma ha sido morigerada y/o aclarada por la H. Corte Constitucional en diferentes pronunciamientos como se pasa a estudiar:

Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla 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 supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, 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 la vigencia del contrato.

La anterior posición fue claramente precisada en la sentencia T-118 de 2012, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento. Además, controvirtió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la

YMLM



demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2 del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.

En esa ocasión se analizó la regla jurisprudencial creada para armonizar con la Constitución la aplicación de los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Así, fueron establecidos los siguientes parámetros:



Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen.

El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de



arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

Posteriormente, en la sentencia T-107 de 2014 la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.

La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014 y T-340 de 2015. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Así entonces, corresponde a este despacho judicial realizar una valoración integral del recurso presentado por la parte pasiva del proceso a efectos de determinar si en él se pone en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Advirtiéndole que en dicho recurso el extremo pasivo desconoce la existencia del contrato de arrendamiento base del presente proceso y cuestiona que el contrato de arrendamiento



presentado al no haberlo suscrito y afirmar que la firma plasmada en él, corresponde a la de un empleado suyo, con la particularidad de haber sido suscrito el día 14 de julio de 2022 bajo el concepto de recibido; Es decir, posterior a la vigencia del contrato, la cual data desde el mes de marzo de dos mil veintiuno. (2.021)

Siendo lo anterior así, esta agencia judicial avizora cuestionamientos frente al contrato de arrendamiento base del presente proceso, que hacen insoslayable atender la regla jurisprudencial que exige al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, para ser oído dentro del proceso.

## II. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La recurrente manifiesta como fundamento del recurso que:

1.-) Su Señoría, el artículo 1494 del estatuto Civil señala de manera puntual las fuentes de las obligaciones, al decir literalmente:

*"Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia."*

Comillas, negrillas, cursiva y subrayado fuera de texto.

De la lectura de dicha norma se infiere de manera lógica, que la parte demandante pretendió edificar el proceso sobre una supuesta obligación nacida de un contrato de arrendamiento, que equivale a un acuerdo de voluntades de **dos o más personas**.

Entonces Señora Jueza, salta a la palestra del debate el siguiente interrogante o problema jurídico a resolver: ¿Nacen obligaciones de un documento o contrato de arrendamiento donde NO HAY CONCURSO REAL DE LA VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO?

Es obvio que la respuesta es negativa, es decir, no surgen obligaciones. Por lo tanto, y al no haber expresado mi cliente demandado su real voluntad, no puede surgir en contra de él, cargas u obligaciones.

2.-) Pero, es importante detenemos en el contenido del artículo 1502 ibidem, referente a los requisitos para obligarse, que a la literalidad dice:

*"Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

*1o.) que sea legalmente capaz.*

*2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*

*3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*

*4o.) que tenga una causa lícita."*

Por lo anterior, el juzgado pasa a estudiar el presente asunto bajo las siguientes,



### III. CONSIDERACIONES

Teniendo en cuenta que corresponde a esta judicatura garantizar el deber de dar plena aplicación al debido proceso y por ende, observar la plenitud de las formas propias de cada juicio, se procedió a examinar nuevamente el expediente encontrando que:

De acuerdo al numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., para la procedencia de una demanda de restitución de inmueble arrendado la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

Siendo lo anterior así, esta agencia judicial debe advertir que, en el asunto de marras, la parte demandante aportó contrato de arrendamiento en el cual se avizora la falta de suscripción de la demandada, esto es, la falta de firma del señor ANDRÉS FELIPE RAMÍREZ GIRALDO, por ende, es necesario realizar control de legalidad del auto proferido el pasado veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2.022) ya que en el referido proceso tampoco se anexó a la demanda confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria que diera cuenta de una real expresión de la voluntad de la demandante o de la convención de un contrato de arrendamiento.

Habida cuenta lo anterior y en observancia que el génesis de los procesos de esta naturaleza gira en torno a la obligación que nace a partir de la convención de dos partes a través de un contrato de arrendamiento, el cual debe cumplir el lleno de requisitos para su exigibilidad ante la autoridad judicial, es ineludible aportar con la demanda el contrato suscrito por los contrayentes o la confesión de este hecho en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria para que sea admisible la causa. Circunstancia esta, que como se expuso anteriormente no se evidencia en el presente proceso. Razón por la cual esta judicatura, dará aplicación al artículo 90 del C.G.P., e inadmitirá la causa impulsada por el

YMLM



demandante por no aportar los anexos que acrediten la existencia debida del contrato de arrendamiento con la demandada.<sup>2</sup>

Ahora bien, frente a la solicitud de autorización de caución para impedir embargo de bienes muebles de la medida cautelar decreta por esta célula judicial en el proceso de la referencia, debe indicar este despacho que las medidas decretadas son consecuencia o accesorias a la admisión de la demanda por ende al inadmitir la causa deberán esta ser levantadas las medidas cautelares decretadas dentro del ejercicio correcto del control de legalidad. Razón por la cual se ordenará el levantamiento de las mismas.

Por todo lo anterior, lo pretendido por el recurrente esto es, que se reponga la decisión que determino admitir la demanda de la referencia, es procedente y en consecuencia el Juzgado Primero Civil Municipal de Riohacha,

#### RESUELVE

PRIMERO: Reponer el auto de fecha veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2.022) por las razones expuestas en la parte considerativa del presente proveído. En consecuencia,

SEGUNDO: Inadmitir la demanda VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO de la referencia, conforme a lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: Conceder a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane los defectos encontrados, so pena de rechazo de la demanda. La presentación de la demanda subsanada completa y sus anexos debe enviarse a la parte demandada, como exige la ley 2213 de 2.022.

---

<sup>2</sup> Artículo 84 C.G.P.



CUARTO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este asunto. Por secretaría, líbrese los correspondientes oficios de desembargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**  
**Yaneth María Luque Marquez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Riohacha - La Guajira**

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: **68bbb85059a471dd924aa086f8b0a620b4e55579ac2b34d0f9bdf4ec0f80b93a**

Documento generado en 13/02/2023 02:47:35 PM

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