

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.
DEMANDADO: ORLANDO DE LA CRUZ POLO
Rad. 2022.00502.00

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso ejecutivo informándole que la apoderada del demandado presentó recurso de reposición. Ordene.

Santa Marta, 08 de noviembre de dos mil veintidós (2022)

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES
Secretaria



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA

Santa Marta, quince (15) de Diciembre de dos mil veintidós (2022).

Una vez avistado el expediente, se percata el despacho que la apoderada judicial del demandado ORLANDO DE LA CRUZ POLO presentó recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del auto que admitió la demanda de fecha 27 de septiembre de 2022.

Sea lo primero indicar que el presente asunto se trata de un proceso verbal de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, mismo que de acuerdo a la demanda, es propiciado por mora en el pago del canon de arrendamiento, si bien el escrito contentivo del horizontal, fue radicado dentro del término para ello, es decir dentro de los 3 días siguientes a la notificación de la providencia, que diferente a lo que manifiesta el demandante al descorrer el escrito, quedó notificado el demandado el 19 de octubre de 2022 y no el 11 de octubre del hogaño, pues la gestión de notificación allegada se encuentra incompleta, al no cumplir los preceptos de los artículos 291 y 292 del CGP, para acreditar la notificación personal.

ARTÍCULO 318. 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 de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.

DEMANDADO: ORLANDO DE LA CRUZ POLO

Rad. 2022.00502.00

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.

PARÁGRAFO. *Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente.*

Si bien debido la naturaleza del proceso, el demandado no debe ser escuchado en el asunto cuando el proceso se base en la mora en el pago del canon, a menos que acredite su pago o se allane a pagarlos al contestar la demanda o preste caución por su valor, circunstancia que se da en el particular.

ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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

Sin embargo, advierte el despacho que entre los argumentos esbozados por el demandado en su recurso establece que el contrato de arrendamiento con base al cual el demandante solicita la restitución del inmueble es inexistente, así:

La demandante presenta un contrato de arrendamiento VICIADO, ya que fue llenado por ellos, ajustándose a sus intereses y SIN VERSAR SOBRE HECHOS REALES, sin consentimiento de mutuo, ya que todo el negocio jurídico en realidad es una SIMULACIÓN así:

El verdadero negocio jurídico es un préstamo entre particulares, en la cual un prestamista entrega un dinero y en prenda de garantía se le transfiere en títulos, mas no en posesión, el inmueble en calidad de compraventa con pacto de retroventa y los intereses son pagados mensualmente.

Debido al estado de necesidad económica e indefensión del deudor este acepta tales condiciones, y adicionalmente le exigen firmar una serie de documentos en blanco, como pagares y otros, estos fueron firmados el mismo día de la escritura pública que pone la garantía del préstamo.

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.
DEMANDADO: ORLANDO DE LA CRUZ POLO
Rad. 2022.00502.00

En los documentos reposa el día y la hora, siendo muy fácil por sistema de cámara de seguridad de la notaria, encontrar que en ventanilla se firmaron en blanco.

Por lo anterior, el despacho en estudio de la jurisprudencia nacional de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN SALA CIVIL y de la CORTE CONSTITUCIONAL, sobre el tema, establece que si bien existe la regla que veda al demandado, ser escuchado en el proceso de restitución de bien inmueble arrendado, cuando la demanda versa sobre el impago del canon, también a sido reiterativa en que cuando el juez, observe o sospeche de acuerdo al estudio de las piezas procesales que conforman el expediente, que el negocio jurídico base de la restitución es inexistente, es su deber adentrarse a su estudio.,

Sobre el tema la CORTE CONSTITUCIONAL en sentencia de tutela Referencia: Expediente T-7.746.796 Magistrado sustanciador ANTONIO JOSÉ LIZARAZO OCAMPO Bogotá D. C., dieciocho (18) de noviembre de dos mil veinte (2020).

9. Regla jurisprudencial que exime 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

9.1. 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 regla¹¹²⁷¹ 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.

9.3.3. 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

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE: INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.
DEMANDADO: ORLANDO DE LA CRUZ POLO
Rad. 2022.00502.00

que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

En forma paralela, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA EN SALA CIVIL en sentencia STC5878-2020 del veintiuno (21) de agosto de dos mil veinte (2020) con magistrado ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

En efecto, se ha reiterado que en situaciones como la analizada, los jueces deben abstenerse de aplicar de manera automática y restringida el texto legal que establece condicionamiento para oír al demandado hasta tanto pague o consigne las sumas que según el libelo adeuda.

La jurisprudencia constitucional ha desarrollado una subregla que exonera al demandado de probar el pago de la prestación económica convenida, en los casos en que se avizoran serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, al destacar que dicha postura, “tiene su fuente en los principios de justicia y equidad en atención a las especificidades de cada caso, con el fin de impedir los posibles excesos que se podría derivar de la aplicación mecánica de los preceptos a circunstancias cuya especificidad no fue prevista por el legislador (...)” 2.

En tales condiciones ha puntualizado 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», y que esas «serias dudas» sobre la existencia del contrato, «debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez», por cuanto éste no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado (...)”3.

Nótese que el criterio determinante que obliga al juez de conocimiento a estudiar la inexistencia del contrato de arrendamiento base de la restitución, no es la afirmación indeterminada del demandado, sino que en realidad en el expediente existan pruebas, criterios de valor que con base a los criterios de la prueba y la sana crítica, lo hagan dudar de manera grave de la existencia del contrato de arrendamiento, carga probatoria esta que recae sobre el demandado.

Si bien el demandante, alega, el contrato no existe, por cuanto lo que se celebró fue un negocio jurídico subyacente que denominó *préstamo entre particulares*, **lo cierto es que no allegó las pruebas de la existencia del mismo, así como tampoco en las demás pruebas que acompañaron el recurso e incluso la contestación de la demanda, que permitan tener claridad de lo que pactaron en dicho negocio jurídico que contravengan la existencia de**

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.

DEMANDADO: ORLANDO DE LA CRUZ POLO

Rad. 2022.00502.00

contrato de arrendamiento allegado con la demanda, como se afirma sin aportar probatoria que permita acreditar el dicho del demandado.

La certificación allegada expedida por el demandante INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S., certifica la existencia de *NEGOCIOS COMERCIALES DE CARÁCTER INMOBILIARIO Y CREDITICIOS*, sin embargo, dicho documento no hace alusión en específico al negocio jurídico que en este proceso es base de la restitución, ni tiene la virtualidad de descreditarlo

El demandado aporta pantallazos de lo que parece ser una bitácora contable, tampoco permiten dudar de la existencia del contrato de arrendamiento, pues del mismo no se extrae quien lo expide, o a quien va dirigido, el pantallazo de WhatsApp tampoco es diciente, pues en el mismo también se establece entre otras acreencias, la del pago de un CANON.



A diferencia de lo anterior, el demandante, allega un contrato de arrendamiento en formato minerva en el cual se establece información que guarda identidad con el bien inmueble objeto de restitución, tal como se observa en la matrícula 080-107770.

Por las razones antes anotadas, encuentra el despacho que no existe en el plenario material probatorio que permita dudar GRAVEMENTE de la existencia del contrato de arrendamiento usado por el demandante, tal como lo exige la jurisprudencia en cita para dar estudiar lo alegado por el demandado

Sin embargo, como se explicó anteriormente la parte demandado en el asunto, lo es por mora en el pago del canon de arrendamiento al demandante, por lo que, no será escuchado hasta que acredite al despacho o concurra al pago de los

PROCESO: VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: INVERSIONES CENTRO DE NEGOCIOS S.A.S.

DEMANDADO: ORLANDO DE LA CRUZ POLO

Rad. 2022.00502.00

cánones solicitados por el demandante, en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho

Así las cosas, se requerirá al demandado para que acredite lo anterior, so pena de no ser escuchado en el presente procedo de acuerdo al artículo 384 #4 del CGP.

Por lo expuesto el juzgado,

RESUELVE:

1. **REQUERIR** al demandado para que en un término no mayor a 5 días hábiles demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda o presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel, de conformidad a lo antes expuesto, so pena de no ser escuchado en el asunto.

Notifíquese y cúmplase.

MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ
JUEZA

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
SANTA MARTA**

Por estado No. 143 de fecha 16 de diciembre
de 2022 se notificará el auto anterior.

Santa Marta



Secretaria,

MARGARITA ROSA LOPEZ VIDES

Firmado Por:

Monica Del Carmen Castañeda Hernandez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Santa Marta - Magdalena

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: **29661d7a15a1c1012074eeaea0269d6dd05f0a76d850825be368148b59d870ef**

Documento generado en 15/12/2022 04:39:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>