

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Ibagué, veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.

Rad. 2019 550

Objetivo.

Resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado del demandado contra el auto del 12 de abril de 2021 mediante el cual se ordenó no escucharlo por no estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento.

El Disenso.

Lo hace consistir en que las cuentas presentadas por el demandante no fueron remitidas acorde con lo dispuesto por el numeral 14 del Art. 78 del C. General del Proceso.

De igual manera señala que el Despacho desecha el respaldo jurisprudencial de la petición de ser escuchados y si bien es cierto ellos no están desconociendo la existencia del contrato no debe perderse de vista que la inexistencia del contrato no es la única razón para que se deje de aplicar el mandato del numeral 4 del Art.348 del C. General del Proceso, pues de acuerdo con la Corte Constitucional el juez debe analizar las características de cada caso para determinar si no existen razones de peso que ameritarían la inaplicación de la norma en estas circunstancias específicas y excepcionales.

Dice que las excepciones que se soportan con la contestación de la demanda invocan que el contrato de arrendamiento arrimado con la demanda no es el vigente entre las partes y la concesión de descuentos y plazos de pago que se prueban en los anexos, con lo cual se cumplen los requisitos expresados por la corte en el sentido de generar las dudas sobre los supuestos facticos en que se apoya la demanda presentada.

CONSIDERACIONES.

Establece el numeral 4 del Art. 384 del C. General del Proceso 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 correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.*

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito

respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente... ”.

Esta la disposición legal que determina que quien adeuda cánones no será escuchado en el proceso hasta que demuestre estar al día.

La demanda se impetró por cuanto el arrendatario adeudaba cánones de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 a razón de \$8.790.858.00, esto es, que a la fecha se han causado 27 cánones que asciende a la suma de \$237.353.166.00.

Sin embargo, se alega que una vez empezó la pandemia se redujo el canon en un 25% y la emergencia se ha extendido por 14 meses, lo cual reduciría la deuda en \$30.768.003, esto es, a \$206.585.163.00.

El demandado ha demostrado pagos en el proceso por valor de \$136.350.641.00, lo que le indica al Despacho que a la fecha se adeuda un total de \$70.234.522.00.

Sin embargo, obra en el proceso memorial de la parte demandante de fecha 12 de marzo en el que manifiesta que la parte demandada le adeuda la suma de \$44.958.861.00, suma esta que será la tenida en cuenta por el juzgado por ser inferior.

En cuanto a las excepciones para que el demandado sea escuchado DIJO LA Corte Constitucional que ”Desde al año 2004^[29], 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”. 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.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2° y 3° del párrafo 2° 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 una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma”*.

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2° y 3° del párrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a *“razones de justicia y equidad”* en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, *“el juez ordinario 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”*, además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico; 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 la 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...”. (Corte Constitucional, Sentencia T 107 de 2014).

No existe para este Despacho ninguna duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes que amerite valorar la procedencia de escuchar al arrendatario aun estando en mora en el pago, pues la variación en una o varias de sus cláusulas, la estipulación de nuevos precios, deducciones, alivios, entre otros, no son circunstancias que den al traste con el convenio, el cual sigue imperturbable como puede apreciarse a folios.

No hay razones para que este Despacho reponga su decisión por considerar que el demandado sigue en mora y que es su obligación demostrar lo contrario so pena, como quedó dicho, de no ser escuchado.

Por lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

Negar la reposición objeto de las anteriores consideraciones.

NOTIFIQUESE.



GERMAN ALONSO AMAYA AFANADOR
Juez