

SECRETARIA

A despacho del señor Juez, recurso de reposición presentado por la apoderada judicial de la parte demandada, en contra del auto que admitió la demanda. Queda para proveer.

Palmira V., 31 de mayo de 2023

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
SECRETARIA

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Primero Civil Municipal
Palmira – Valle del Cauca

Rad. 76-520-40-03-001-2022 - 00306 -00

AUTO INTERLOCUTORIO No. 317

Palmira (Valle), treinta y uno (31) de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Resolver el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la parte actora, en contra del auto interlocutorio No. 847 de fecha quince (15) de Septiembre de 2022 por medio del cual se admitió la demanda de Restitución de Bien Inmueble.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

Mediante auto interlocutorio No. 847 de fecha quince (15) de septiembre de 2022 se admitió la demanda de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE instaurado por JUAN JOSE CASTRO ZARZUR, ROSA LUCIA CASTRO ZARZUR, JUAN ALFONSO SALOM ZARZUR, CARLOS MICHEL DACCACH, JOSE FERNANDO DEL CORRAL ZARZUR y MARIA DEL ROSARIO CUCALON ZARZUR a través de apoderado judicial, en contra de M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS, en la cual se ordenó dar trámite de VERBAL SUMARIO, notificar a la parte demandada conforme a lo establecido en el CGP o Ley 2213 de 2022.

Específicamente, en el numeral QUINTO del auto admisorio, se indicó que en cumplimiento a lo establecido en el numeral 4° del artículo 384 del CGP y como la demanda se fundamenta en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la parte demandada no será oída en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por la arrendadora, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquella.

Auto recurrido por la mandataria judicial de M&C ABOGADOS RAMIREZ ASOCIADOS, por motivos que se pasaran a exponer.

III. EL RECURSO

Señala la mandataria judicial del señor MARIO ALEJANDRO RAMIREZ GALINDO representante legal de M&C RAMIREZ, que con la parte demandante no existe ningún contrato de arrendamiento sobre los inmuebles, por lo tanto no existe obligación alguna de pagar cánones de arrendamiento; que el único contrato de arrendamiento que existe suscrito entre la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SAS Nit No. 890.316.540-2 y la sociedad M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS Nit No. 901.560.792, por lo tanto vinculo o negocio jurídico alguno entre ambas partes no existe.

Señalo, que los hechos de la demanda no se fundamentan ni en un contrato de arrendamiento ni en una obligación pendiente de pago, por ende se equivoca el Despacho al calificar los hechos y pretensiones de la demanda.

Refuto, que los demandantes sustentan sus hechos y pretensiones en su presunta calidad de nuevos propietarios, lo cual no es totalmente exacto, si se observa los certificados de tradición de los folios de matrículas 378-91505 y 378-91506 verificara que sus presuntos derechos se limitan al 49.98%, por tanto no es cierto que sean propietarios plenos de los inmuebles, y además no está en su cabeza el contrato de arrendamiento del cual se está anexando copia, apoyando sus pretensiones en ese presunto, sin tener en cuenta que existe una persona jurídica propietaria del 50.02%.

Lo manifestado muestra que se incurrió en error en el auto admisorio – Auto interlocutorio No. 847.

Se admite una demanda de restitución presentada por quien no tiene la calidad de arrendador y por lo tanto no es parte en el contrato de arrendamiento, no se revisó que existe un tercero propietario del 50.2% de las propiedades que es la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S, no existe obligación pendiente de pago por cánones de arrendamiento u otra obligación, y repite los demandantes no tiene el carácter de arrendadores, y la misma no se fundamenta en falta de pago.

Por lo anterior, solicita reponer para revocar el auto admisorio procediéndose a revisar los hechos y las pretensiones y así adecuar el auto contenido real de la demanda, o de así considerarlo declarar su inadmisión, y ordenar la vinculación al proceso de la parte arrendadora sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SAS representada legalmente por el señor MANUEL SEBASTIAN GONZALEZ ZARZUR y también como propietaria del 50.2% de los inmuebles.

IV. REPLICA

El apoderado judicial de la parte demandante recorrió traslado al recurso de reposición, en los siguientes términos:

La parte demanda fundamenta su recurso en el hecho de que no existe un contrato de arrendamiento suscrito con sus poderdantes y que por esta

razón no es procedente el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado, dejando de lado aspectos jurídicos como:

En el certificado de tradición aportado al expediente, la propiedad del inmueble recaía en un 100% sobre la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SAS quien en su facultad de propietaria, constituyo fideicomiso civil a favor de los señores Manuel Sebastian Gonzalez Zarzur (12.5%) María Antonia González Zarzur (12,5%), Isabela Zarzur Rivera (12,5%), Laura Zarzur Rivera (12,5%), Juan Alfonso Salom Zarzur (8,33%), María del Rosario Cucalón Zarzur (8,33%), José Fernando del Corral Zarzur (8,33%), Carlos Michel Daccach Zarzur (8,33%), Rosa Lucía Castro Zarzur (8,33%) y Juan José Castro Zarzur (8,33%).

Propiedad que se transfirió en un 49.98% a los señores Juan Alfonso Salom Zarzur (8,33%), María del Rosario Cucalón Zarzur (8,33%), José Fernando del Corral Zarzur (8,33%), Carlos Michel Daccach Zarzur (8,33%), Rosa Lucía Castro Zarzur (8,33%) y Juan José Castro Zarzur (8,33%), por cuanto estos, una vez cumplida una de las condiciones establecidas en el fideicomiso civil constituido, realizaron la respectiva restitución parcial del fideicomiso civil como modo de adquisición de dominio, tal como consta en la Escritura Pública No. 2326 del diecisiete (17) de junio de 2021 y en el certificado de tradición allegado al expediente. Situación que no ocurrió respecto de los demás beneficiarios del fideicomiso.

Por lo anterior, en el escrito de la demanda, la parte interesada expuso que, teniendo en cuenta que la propiedad del mencionado Local Comercial, se encuentra actualmente en cabeza de sus poderdantes i) Juan José Castro Zarzur, ii) Rosa Lucía Castro Zarzur, iii) Juan Alfonso Salom Zarzur, iv) María Del Rosario Cucalón Zarzur, v) José Fernando Del Corral Zarzur, y, vi) Carlos Michel Daccach Zarzur, todos anteriormente identificados, se radicó la presente demanda, con el fin de que se logre la restitución del bien inmueble arrendado, por terminación del contrato por extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa de que trata el artículo 2016 del Código Civil Colombiano.

Si bien es cierto el copropietario HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SAS en su momento suscribió un contrato de arrendamiento con la empresa M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS, también es cierto y es indicado por una norma de orden público, que el mismo expira por la extinción de su derecho como arrendador, por cuanto sus poderdantes, también son propietarios del bien inmueble en compañía de la sociedad y no han sido vinculados al negocio jurídico sostenido con la demandada, situación que configura una causa independiente de la voluntad del arrendador, pues lo que general dicha extinción es la restitución de la propiedad de fideicomiso o beneficiario, que en este caso son sus poderdantes (demandantes).

Por lo anterior, solicita mantener incólume el auto admisorio de la demanda, y continuar con el respectivo tramite del proceso, pues se evidencia que con el recurso de reposición interpuesto no se ataca ni se afectan requisitos formales de la demanda base del presente tramite procesal. Para resolver se,

V. SE CONSIDERA

La reposición es un instrumento que tienen las partes y los terceros para intervenir dentro de un proceso para restablecer la normalidad jurídica cuando

consideren que esta fue alterada, por fallas en la aplicación de normas sustanciales o procesales o por inobservancia de las mismas.

Este medio de impugnación requiere de unos requisitos de viabilidad para asegurar que sea resuelto, tales como capacidad y oportunidad para interponerlo, procedencia del recurso y sustentación del mismo. En el caso sub-júdice se cumplen a cabalidad, por lo que es procedente decidir el mismo para lo cual se hacen las siguientes precisiones de hecho y de derecho

1.-Enseña el numeral 1 del artículo 384 del CGP, que *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

2.- Revisada nuevamente la demanda y sus anexos se observa que el extremo activo lo conforman JUAN JOSE CASTRO ZARZUR, ROSA LUCIA CASTRO ZARZUR, JUAN ALFONSO SALOM ZARZUR, CARLOS MICHEL DACCACH, JOSE FERNANDO DEL CORRAL ZARZUR y MARIA DEL ROSARIO CUCALON ZARZUR, todas personas naturales. De otro lado examinado el contrato de arrendamiento allegado junto con la demanda encontramos que el arrendador es la SOCIEDAD HIJOS DE ROSA JULUF DE CASTAÑO, aunque el arrendatario coincide en SOCIEDAD M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS.

3.- Igualmente al revisarse los hechos y pretensiones de la demanda claramente se observa que la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento de la demanda no se fundamenta en la mora de pago de cañones de arrendamiento, aun así, el artículo 384 del CGP establece que “

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” De todas maneras, no puede cuestionarse que el juzgado haya admitido la demanda pues, simplemente desde el punto de vista formal la demanda cumplido con todos los requisitos que establecen los artículos 82 y siguientes del CGP, en armonía con lo dispuesto en el artículo 384 ibidem, es decir, los actores allegaron contrato de arrendamiento que es lo que pide la norma, respecto del cual la demandada puede cuestionarlo como aquí lo ha hecho la parte accionada.

4) Efectivamente en las circunstancias anteriores, el recurrente luego de exponer su particular forma jurídica de ver las cosas, hace un cuestionamiento sobre la existencia del contrato de arrendamiento que pudiera fundamentar el proceso de restitución de inmueble arrendado.

5) Cuando ello sucede *“la regla jurisprudencial 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*

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” (Sentencia T 482 de 2020),

6) Dicho precedente jurisprudencial, no puede desconocerse pues, se recuerda que, este criterio auxiliar también es ley los términos del artículo 230 de la C Nacional, con mayor razón, en el caso particular donde la causal de restitución no es precisamente la mora en el pago de cañones de arrendamiento

7.-. Así las cosas, debe concluirse que no existe sustento jurídico para cuestionar al juzgado sobre la admisión de la presente demanda, pues no es cierto como lo asegura el recurrente que el juzgado no haya estudiado bien la demanda y sobre todo los requisitos para su admisión.

En lo que el juzgado debe darle la razón a la recurrente es la necesidad de reponer para revocar el punto 5 del auto admisorio de la demanda pues al existir cuestionamiento sobre la existencia del contrato de arrendamiento, aunado al hecho de no haberse demandado por incumplimiento del contrato por mora en el pago de cañones de arrendamiento no era dable establecer que no se oyera al demandado hasta que no cancelara cánones de arrendamiento.

8. En cuanto a la solicitud de citar a la sociedad HIJOS DE ROSA JULUF DE CASTRO SAS, el juzgado accederá a tal pedimento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del CGP pues, de los hechos y pretensiones de la demanda aunado a los argumentos de la recurrente lo que realmente se pretende es que se declare terminado el contrato de arrendamiento que tiene como arrendador a la citada sociedad y como demandado común la sociedad M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS, lo cual no sería posible sin sucomparencia

En virtud de lo expuesto el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER PARA REVOCAR el numeral 5 del auto interlocutorio N.º 847 de fecha quince (15) de septiembre de 2022 mediante el cual se admite la demanda. **DEJESE** en firme lo demás.

SEGUNDO: : CITAR a la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SAS representada legalmente por el señor MANUEL SEBASTIAN GONZALEZ ZARZUR, como litisconsorte necesario por activa, de conformidad con las disposiciones del artículo 61 del Código General del Proceso

TERCERO: NOTIFICAR a la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SAS representada legalmente por el señor MANUEL SEBASTIAN

GONZALEZ ZARZUR, de conformidad con los lineamientos del artículo 291 a 292 del Código General del Proceso o Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y **CÓRRASE** traslado de la demanda al mismo, por el término de DIEZ (10) DÍAS hábiles.

CUARTA: PONER en conocimiento a la parte actora la nota devolutiva de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectos de los folios de matrículas 378-91505 y 378-9156 y las respuestas allegadas por las entidades bancarias BANCO POPULAR, BANCO DAVIVIENDA y BANCOOMEVA.

QUINTO: NOTIFIQUESE la presente providencia de conformidad con lo estipulado por el artículo 295 del Código General del Proceso

NOTIFIQUESE

El Juez,

ALVARO JOSE CARDONA OROZCO

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO

En Estado No. 062 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 14 de junio de 2023

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:

Alvaro Jose Cardona Orozco

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Palmira - Valle Del Cauca

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: **dbf83b136787d2d9810539b87623918db76a0ad6aa677605c35f89725440a5b8**

Documento generado en 13/06/2023 09:40:43 AM

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

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