



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCO MU MUNICIPAL DE CAROLINA DEL PRÍNCIPE

Carolina, veinte (20) de agosto de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	Restitución de bien inmueble arrendado
Radicado	05150 40 89 001 2023 00099 00
Causante	Rosa Ildura Escobar Sossa
Interesada	Carlos Mario Álvarez Patiño
Providencia	Auto Interlocutorio 264
Decisión	Ejerce control de legalidad

Procede el Despacho a efectuar control de legalidad en el asunto de la referencia, de conformidad con lo previsto en el canon 132 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

1. Rosa Idaura Escobar Sosa presentó demanda de restitución de bien inmueble arrendado contra Carlos Mario Álvarez Patiño.

En el acápite de hechos, la demandante señaló que el 2 de octubre de 2022 celebró con el demandado contrato de arrendamiento verbal a término indefinido sobre del predio identificado con matrícula inmobiliaria 025-0005852, ubicado en la carrera 52 B # 51-32, barrio los álamos de esta municipalidad y por un canon de \$400.000 mensuales. Asimismo, agregó que respecto del sinalagmático puede «*dar fe el Señor HUGO HERNÁN SALAZAR LÓPERA (...), quien recomendó al arrendatario*».

Como pruebas, allegó con el escrito introductor «*copia de la escritura pública del bien objeto de controversia, copia del certificado de libertad y tradición del bien objeto de controversia, copia de los servicios públicos y capturas de conversaciones por whatsapp con el señor Carlos Mario Álvarez Patiño*».

2. Por auto el 30 de agosto de 2023, se inadmitió la demanda para que, básicamente, se aclararan los hechos y las pretensiones. Una vez se

subsanan los yerros advertidos, se admitió el libelo el 14 de septiembre siguiente.

3. El 10 de octubre de 2023, se llevó a cabo inspección judicial donde se ordenó la entrega provisional del bien a la demandante atendiendo el estado de abandono del inmueble, en virtud de lo estipulado en el artículo 384-8 del Código General del Proceso.

4. Mediante providencia de 26 de octubre siguiente, se decretó el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres ubicados en el inmueble objeto de restitución que fueran de propiedad del demandado.

5. La diligencia se llevó a cabo el 6 de diciembre de 2023 y en el desarrollo de la misma presentó oposición el ciudadano Jorge Iván Cardona Arango, quien se reputó como propietario de algunos de los bienes objeto de la cautela.

6. Por auto de 12 de diciembre de 2022, se incorporaron las anteriores diligencias y mediante memorial del allegado el 15 del mismo mes y año, Jorge Iván Cardona Arango presentó escrito para soportar la oposición efectuada. Por lo que, mediante auto del 22 de enero del 2024, se ordenó surtir el respectivo traslado.

7. Por medio de proveído de 14 de mayo posterior, se tuvo por notificado en debida forma de la demanda al demandado, en los términos del artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

8. Mediante auto de 6 de junio de 2024, el despacho requirió a la demandante para que, conforme a lo consignado en el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso, aportara la prueba sumaria del contrato de arrendamiento, habida cuenta que en el plenario no obra la prueba instrumental de la existencia del contrato de arrendamiento exigida por la norma en cita para tramitar el proceso de restitución de bien inmueble arrendado.

9. En escrito allegado el 13 de junio último, la parte demandante hizo alusión artículo 3° de la Ley 820 de 2003 que establece la forma del contrato de arrendamiento, resaltando que el bilateral celebrado por las partes en *litis* se efectuó de manera verbal.

Posteriormente, reconoció que en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado la demanda debe acompañarse de la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento y señaló que, para el efecto, llamó como testigo a Hugo Hernán Salazar Lopera para que fuera escuchado en la audiencia correspondiente, quien reiteró, puede «*dar fe*» de la existencia del contrato.

Finalmente, hizo referencia a los artículos 165, 208, 212 y 225 del Código General del Proceso, así como al canon 95 de la Constitución Política para relieves la importancia de la prueba testimonial como medio suasorio para llevar al juez «*al convencimiento de los hechos relevantes para el proceso*».

CONSIDERACIONES

1. El artículo 42 del Código General del Proceso establece como deberes del juez los siguientes «*adoptar medidas autorizadas en el Código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos (...)*» y «*realizar control de legalidad de la actuación procesal una vez agotada cada etapa del proceso*».

Por su parte, el canon 132 *ibidem* consagra la facultad de revisión del juez al disponer que «*agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación*».

De manera que el control de legalidad es un deber a cargo del funcionario judicial que conoce la lid, a efectos de sanear oportuna y debidamente la actuación para asegurar que en todo caso se emita un veredicto de mérito que satisfaga el principio de justicia material, pero habiéndose cumplido a cabalidad los presupuestos formales que implica el desarrollo del proceso judicial.

2. Revisado el presente proceso declarativo especial, el despacho encuentra la necesidad de ejercer control de legalidad, a fin de corregir las irregularidades que se advierten al interior del trámite, por lo que pasa a explicarse.

2.1. Además de los requisitos formales de índole general y de obligatorio cumplimiento que establece el artículo 82 del Código General del Proceso,

en el juicio de restitución de bien inmueble arrendado o cualquier otro proceso de restitución de tenencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 384 *ibidem*, la demanda se debe acompañar de prueba que acredite la existencia del contrato.

Al respecto, se debe señalar que el numeral primero de la norma en cita dispone libertad probatoria para demostrar el hecho indicado; pues, el actor además de la prueba documental que dé cuenta del sinalagmático de arrendamiento suscrito por las partes; puede allegar otro medio de convencimiento dé cuenta que el contrato verdaderamente surgió a la vida jurídica, ya sea aportando la confesión hecha por el arrendatario en un interrogatorio de parte extraprocesal o la declaración de testigos que depongan que en efecto el contrato existe.

Al respecto la doctrina nacional especializada ha dicho que:

«el contrato de arrendamiento es consensual y, por lo tanto, su validez es ajena a cualquier solemnidad, salvo el caso excepcional del arrendamiento por escritura pública, poco utilizado en nuestro medio. Significa lo anterior que cuando no hay prueba escrita documental de la celebración del contrato no por eso deja de existir; en consecuencia, al exigir el art. 384 en su primer numeral 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”, nítidamente reconoce tal calidad por cuanto se observa la amplia libertad probatoria que se permite para cumplir con este anexo de la demanda, que es requisito condicionante para su aceptación»¹.

2.2. Pues bien, revisada minuciosamente la actuación advierte el despacho que desde la presentación de la demanda no se cumplió con la carga impositiva consignada en el artículo 384-1 del estatuto procesal civil, comoquiera que no se allegó copia documental del contrato de arrendamiento suscrita por el arrendatario. Y si bien la demandante señaló en la subsanación del libelo introductor que no contaba con dicho documento porque celebró el contrato de manera verbal, lo cierto es que tampoco arrimó la confesión de éste efectuada en interrogatorio extraprocesal, ni trajo la declaración de testigos que dieran cuenta de la existencia del mismo.

Por lo que, la deficiencia puesta de presente de suyo ameritaba que en la fase de estudio de admisibilidad se dispusiera la inadmisión de la demanda

¹ LÓPEZ B. Hélan Fabio, *Código General del Proceso Parte Especial*. Bogotá, Edit. Dupré, 2018, pág. 169.

para que se acompañara de dicho anexo, el cual es indispensable en esta clase de actuaciones, empero así no se hizo.

Ahora, es menester indicar que a pesar de que el demandado –debidamente notificado- no contestó la demanda y lo que procedería entonces según las reglas generales de procedimiento sería dar aplicación a la presunción de veracidad o de certeza de los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, para luego dictar sentencia de plano disponiendo la restitución del inmueble por tratarse este de un trámite especial; lo cierto es que al observar el yerro denunciado el despacho, en áreas de sanear la actuación, por auto del 6 de junio último requirió a la demandante para que aportara la prueba echada de menos, empero la convocante no cumplió con tal carga.

Por el contrario, antes de atender el llamado del Juzgado, según se extrae del memorial arrimado el 13 de junio de la calenda², la demandante pretendió obtener la prueba mínima instrumental echada de menos durante el trámite del proceso judicial mediante la declaración de sus testigos en audiencia; pues, según reiteró, las partes no suscribieron contrato de arrendamiento escrito.

Sin embargo, se hace necesario recordar que el requisito de aportar con la demanda copia de la existencia del contrato que establece la norma en cita se debe cumplir con independencia de la característica de la consensualidad que rige al bilateral de arrendamiento. Por cuanto, cuando la pretensión que se invoca no es precisamente la existencia del contrato, desde la admisión de la demanda debe quedar demostrado que el sinalagmático realmente nació a la vida jurídica y sus elementos de existencia no deben estar en tela de juicio.

Al respecto, la doctrina nacional autorizada ha indicado que:

«La demanda con la que se promueva todo proceso de restitución del inmueble arrendado debe venir acompañada de prueba documental del contrato de arrendamiento, que puede consistir en el documento suscrito por las partes, confesión extraprocesal del arrendatario hecha en interrogatorio de parte extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria.

Esta prueba es obligatoria, cualquiera sea la causal que se invoque, pero debe acompañarse de otros documentos, según la causal en que se sustente la

² Archivo 051 del expediente digital.

solicitud de restitución. Es decir, si la causal que se invoca no es de las que examinaremos a continuación (haciendo referencia a la declaratoria de la existencia del contrato), sino otra diferente, por ejemplo, cuando se solicita la restitución de inmueble no sujeto a control por vencimiento del plazo contractual, como en el caso de inmuebles arrendados para oficinas, (...) el único anexo será la prueba siquiera sumaria del contrato de arrendamiento.

El demandante estará relevado de aportar con la demanda la prueba sumaria de la existencia del contrato, si la pretensión principal apunta precisamente a que esta se declare. En efecto, si el demandante no tiene como acreditar con la demanda prueba siquiera sumaria del contrato, no tendrá otra alternativa que formular como pretensión principal, la de que se declare su existencia como pedimento anterior a la restitución. (...)»³.

Por consiguiente, en este punto es pertinente preguntarse, ¿Si resulta viable conforme se encuentra el presente trámite, esto es, sin prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento, dictar una sentencia favorable a los intereses del parte demandante declarado la terminación del contrato por la causal de mora en el canon de arrendamiento aun cuando el extremo pasivo guardó silencio durante el término del traslado de la demanda? Encontrándose que la respuesta al anterior interrogante deviene en negativa.

Lo anterior, comoquiera que no podría resolver el despacho la terminación del bilateral por la causal del incumplimiento con base en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuando ni siquiera milita en el plenario prueba mínima que dé cuenta de la existencia del contrato que se pretende extinguir, tal y como lo exige el artículo 384-1 del Código General del Proceso.

Inclusive, en términos prácticos, se tiene que en la providencia que declara la finalización de un contrato resulta indispensable señalar los elementos de la existencia del mismo, indicando por ejemplo los sujetos contratantes, el objeto, el plazo y en este caso puntual el plazo y forma de pago, dado que el motivo de terminación que se traer a colación es la mora. Pero al no contar la judicatura con copia del sinalagmático o la prueba sumaria de su existencia, no tiene el despacho el insumo suficiente para establecer el incumplimiento por retardo. Lo que, en efecto, hace inviable una decisión de fondo en tal sentido.

³ BEJARANO G. Ramiro, *Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos*. Bogotá, Edit. Temis, 2023, pág. 155.

Y no es la vista pública establecida en el artículo 392 *ibidem* la oportunidad en la que se debe recolectar tal probanza como lo pretende la demandante, sino que era carga suya, previo a presentar la demanda, recolectar el elemento de convicción de la existencia del contrato de arrendamiento para anexarlo al escrito introductor y así poder ser valorado al momento de admitir el libelo, a fin de darle el curso natural al trámite especial de restitución de bien inmueble arrendado que dispone el artículo 384 del Código General del Proceso.

Consecuente con lo anterior, tampoco resulta entonces coherente que esta judicatura proceda a citar a audiencia porque el numeral tercero de la disposición en cita, expresamente señala que cuando no se presenta oposición –partiendo del hecho que el trámite se surtió en debida forma-, el juez debe emitir sentencia ordenando la restitución.

De manera que, ante la carencia del mínimo de prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, no es posible dictar una sentencia de mérito y lo que procede en su lugar es efectuar el respectivo control de legalidad para enmendar la omisión en la que ocurrió el despacho desde el génesis del trámite, al admitir el escrito rector sin el lleno de todos los requisitos legales.

Por consiguiente, se dejará sin valor ni efecto la totalidad de la actuación surtida hasta ahora y se retrotraerá el trámite hasta dejar la demanda en estado de inadmisión para que la parte demandante en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, conforme lo consagra el artículo 90 del Código General del Proceso, aporte la prueba instrumental de la existencia del contrato de arrendamiento, como lo exige el canon artículo 384-1 *ibidem*. A fin de posteriormente se pueda dictar la decisión que en derecho corresponde, sin vicio que pueda invalidar eventualmente lo actuado.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DEL CAROLINA DEL PRÍNCIPE,**

RESUELVE

PRIMERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO la presente actuación desde el auto del 4 de septiembre de 2023 mediante el cual se admitió la demanda, inclusive.

SEGUNDO: INADMITIR la demanda de restitución de bien inmueble arrendado promovida por **Rosa Idaura Escobar** frente a **Carlos Mario Álvarez Patiño**.

TERCERO: CONFERIR a la parte demandante el término de **CINCO (5) DÍAS** contados a partir de la notificación de esta determinación, para que **APORTE** la prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento, conforme lo señala el artículo 384-1 Código General del Proceso, so pena de rechazo, en virtud de lo dispuesto en el canon 90 *ibidem*.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(firmado electrónicamente)
MARÍA JIMENA CASTRO ACEVEDO
JUEZ

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Carolina del Príncipe 21/08/2024, en la fecha, se notifica el auto precedente por ESTADOS N° 051, fijados a las 8:00 a.m.

DANIELA VÁSQUEZ TASCÓN
Secretaria

Firmado Por:

Maria Jimena Castro Acevedo

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Carolina - Antioquia

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: **bb53a42d063a1423a4e8988fd663dbf064a50408c190d73f7cf88d69189a055d**

Documento generado en 20/08/2024 05:39:23 PM

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