

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, primero (01) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Interlocutorio	385
Proceso	Verbal Sumario –Restitución de Bien inmueble arrendado
Demandante	Jhon Jairo Tabares Velásquez
Demandado	Oscar Andrés Villada Villada
Radicado	05679 40 89 001 2022 00432 00
Asunto	Resuelve recurso de reposición - Niega

Una vez vencido el término de traslado, procede el despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial del demandado Oscar Andrés Villada Villada, contra el auto admisorio de la demanda de fecha 13 de diciembre de 2022, mediante el cual se admitió la demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado.

ANTECEDENTES

El señor Jhon Jairo Tabares Velásquez interpone por conducto de apoderado judicial, demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado, en contra del señor Oscar Andrés Villada Villada, ante el incumplimiento del pago del contrato de arrendamiento celebrado de manera verbal, en el cual, habían pactado la suma de \$280.000 mensual por concepto de canon de arrendamiento, sobre el predio Las Brisas y Trilla, con un total de 14 cuadras, equivalente al derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble, en donde el arrendado posee el (4,983750%) de la finca “Limonas” identificada hoy con la Matricula Inmobiliaria 023-13567 de este círculo registral.

Aduce que actualmente el arrendatario presenta una mora en los cánones de arrendamiento desde el 01 de julio de 2018, a la fecha, a razón de (\$280.000), dando lugar así al incumplimiento de lo que se estipuló en el contrato verbal.

Refiere que, en el municipio de Medellín, Antioquia, a los once (11) días del mes de octubre de dos mil dieciséis (2022), el señor José León Cardona Gutiérrez, decidió mediante documento privado, vender a Jhon Jairo Tabares Velásquez, el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble objeto de la restitución, cediendo con la venta el contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble.

Por lo que solicita de esta judicatura se declare terminado el contrato verbal de arrendamiento, celebrado entre Jhon Jairo Tabares Velásquez, como (subrogatario del contrato) en calidad de Arrendador con Oscar Andrés Villada Villada, en calidad de Arrendatario.

En fecha 30 de enero de 2023, el apoderado judicial del señor Oscar Andrés Villada Villada, interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda. Del cual se dispuso correr traslado a los demás sujetos procesales, por el termino de tres (3) días.

SUSTENTACION DEL RECURSO

Refiere el apoderado judicial del demandado Oscar Andrés Villada Villada, que la demanda no cumple los requisitos formales por lo que debió ser rechazada conforme a las siguientes precisiones:

Aduce que no se cumplió con lo dispuesto en el artículo 83 de la norma procesal civil, en tanto, no se identificó de manera correcta el predio objeto de restitución, en tanto señaló que el demandante está alinderando un bien inmueble de mayor extensión, señalando que es el equivalente al (4,983750%) del derecho de dominio de la finca “Limonas” identificada con la Matricula Inmobiliaria 023-13567, lo que concluye que no se trata propiamente de un bien inmueble determinado, sino una cuota parte de la finca de mayor extensión y por lo tanto no puede ser objeto de un contrato de arrendamiento mientras permanezca en la indivisión.

Indica que la declaración o testimonio aportado para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento tampoco cumple con los requisitos mínimos y simples de todo testimonio como son los establecidos en el artículo 221 del C. General del Proceso, pues, la declaración aportada se limita simplemente a afirmar un hecho sin explicación de la forma en que obtuvo el conocimiento, ni del lugar, ni tampoco identifica los lotes de los cuales eran el fundamento del contrato de arrendamiento.

Además, indica que la declaración aportada trata de probar un contrato de arrendamiento entre dos personas diferentes al demandante Señor Jhon Jairo Tabares Velásquez, que es completamente ajeno a este proceso, además de no suscribirse ante dos testigos como lo exigía el artículo 279 del Código de Procedimiento Civil.

A su vez indica que la prueba sumaria para sustentar su pretensión no tiene el alcance probatorio que pretende la parte demandante.

Otro punto de inconformidad es, que manifiesta que el poder conferido por Jhon Jairo Tabares Velásquez otorga al abogado carece de su firma y tampoco consta que hubiese sido enviado por el correo electrónico del poderdante, por lo que considera no haberse constituido en debida forma, debiéndose rechazar la demanda.

En la declaración aportada con la demanda la testigo María Fernanda Gaviria Villada afirma que el hecho narrado sobre el contrato de arrendamiento se efectuó en el Municipio de La Pintada y por esa razón, si no existe otro factor diferente, la competencia la tiene el juez del lugar donde se celebró el contrato.

Menciona que el demandado Oscar Andrés Villada Villada, desconoce la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que solicita sea escuchado al interior del proceso.

Solicitando finalmente, se reponga el auto de fecha 13 de diciembre de 2022, y se rechace la presente demanda.

REPLICA DEL RECURSO

Refiere que el apoderado judicial de la parte demandada está haciendo una interpretación errónea o amañada a sus intereses; pues del escrito, se puede entender claramente que los dos potreros Las Brisas y Trilla, están plenamente identificados en el mapa que se anexa con la demanda y sus medidas equivalen a 14 cuadras, por lo tanto hacen parte de un predio de mayor extensión, los cuales fueron adjudicados y entregados en la partición materialmente al señor José León Cardona Gutiérrez, en el año 2018, cuando de mutuo acuerdo todos los herederos lo decidieron y como información complementaria se indica que sus 14 cuadras equivalen al (4,983750%) del derecho de dominio de La finca Limones identificada con la Matricula Inmobiliaria 023-13567.

Refiere que el demandado sí reconoce que tiene en su poder los predios identificados con la demanda, aunque pretende presentarlos como si los tuviera en posesión; sin dar claridad al Despacho, que son unos terrenos diferentes a los que les correspondió por el derecho de su padre en la partición material acordada por todos los herederos.

Aduce que el apoderado se confunde con la práctica del interrogatorio, que es una etapa posterior del proceso, con la declaración extrajuicio de un testigo para que obre como prueba sumarial, aunado a que desconoce las reglas que rigen el otorgamiento de los poderes.

CONSIDERACIONES

Conforme a lo previsto en el artículo 318 del C.G. del P., el recurso de reposición procede, contra todos los autos que dicte el juez, salvo norma en contrario, habida cuenta de que en casos excepcionales la ley expresamente señala que contra determinadas providencias no cabe ningún recurso.

El mencionado recurso tiene como finalidad de que se revoquen o reformen los autos, lo que debe hacerse con expresión de las razones que lo sustenten, busca que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella para que, si es del caso, la reconsidere total o parcialmente.

En el presente caso, el apoderado judicial del demandado Oscar Andrés Villada Villada interpone recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda de fecha 13 de diciembre de 2022, al considerar que no se identificó el bien inmueble objeto de restitución, no se reúnen los requisitos legales de la prueba sumaria aportada en la demanda toda vez que no se efectuó frente a dos testigos, no se otorgó poder en debida forma, y que la competencia radica en el municipio de La Pintada, toda vez, que la declaración aportada con la demanda la testigo María Fernanda Gaviria Villada indica que el contrato se celebró en dicho municipio y finalmente el predio se encuentra en comunidad proindiviso, por lo que no se encuentra legitimado para arrendar.

El juzgado advierte que no accederá a reponer el auto de fecha 13 de diciembre de 2022, mediante el cual se admitió la demanda verbal sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado, promovida por el señor Jhon Jairo Tabares Velázquez, en contra de Oscar Andrés Villada Villada, conforme a las siguientes razones:

Como punto de partida respecto de la identidad del predio objeto de restitución de inmueble arrendado, la misma queda superada en tanto la anuencia del recurrente al afirmar que el predio identificado 023-13567, yace de uno de mayor extensión, encontrándose en comunidad, es decir, que la parte demandada tiene pleno conocimiento del cuál es el inmueble del cual se reclama su restitución. Además de la demanda se observa que se trata de una porción de tierra delimitada, incluso se denomina “Las Brisas y Trilla” que tiene una extensión de 14 cuadras. Se refiere a un potrero, que, si bien hace parte de un predio de mayor extensión, ello no impide que pueda ser objeto de arrendamiento una parte de un todo.

Ahora bien, en cuanto a la prueba sumaria aportada con la demanda, el juzgado pone de presente al recurrente, que la misma es aquella que no ha sido sometida a contradicción. Es decir, no ha sido discutida por la parte contraria. Esto la diferencia de la plena prueba, pues esta también presenta la existencia de un hecho, la diferencia es que la plena prueba si ha sido controvertida y discutida por la contraparte. Motivo por el cual, la declaración extrajudicial rendida por la señora Luisa Fernanda Gaviria Villada, podrá ser controvertida en el momento procesal dispuesto para ello, mas no en esta instancia procesal. Basta para dar inicio al proceso de restitución que exista una prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato.

El artículo 279 del Código de Procedimiento Civil, se encuentra derogado. Y hoy el actual estatuto procesal consagra en el artículo 260, en el que se indica el alcance probatorio de los documentos privados. Y el aportado como prueba sumaria para dar inicio a este proceso cumple a cabalidad con dicha disposición normativa.

Es así, que los argumentos expuestos respecto de la veracidad o credibilidad de esta prueba sumarial deberá ser controvertida en el momento procesal dispuesto

por el legislador para ello y no mediante un recurso de reposición que pretende atacar cuestiones netamente formales de la demanda.

Tampoco le asiste razón al abogado Montes Posada, que el poder otorgado por el demandante Tabares Vásquez a su representante, no se haya constituido en debida forma, ante la ausencia de firma y la remisión mediante correo electrónico. Al respecto el artículo 5° de la Ley 2213 de 2022, preceptúa que los poderes especiales, como en el presente caso, se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento, lo que lleva a concluir que el mismo se otorgó en cumplimiento de la mentada normatividad. Por tanto, no le asiste razón al recurrente.

En cuanto a que este Juzgado no sería el competente, en razón a que el contrato se realizó en la Pintada, información esta que según el recurrente se puede apreciar de la declaración de la señora Luisa Fernanda Gaviria Villada, habrá de indicarse por el Despacho que el abogado falta a la verdad. Pues de la declaración aportada la declarante nunca refiere tal situación. Ahora, en el presente caso, la competencia se define por lo que establece el numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso. Esto es de forma privativa conocerá el Juez del lugar donde se encuentre ubicado el bien objeto de arrendamiento.

La falta de legitimidad que refiere el abogado, respecto de quien debería demandar, el despacho no encuentra fundamento alguno que permita llegar a tal conclusión. Pues de la demanda se aprecia con mediana claridad que el hoy demandante está en reemplazo de quien inicialmente realizó el contrato con el aquí demandado. Que en principio se encuentra legitimado para presentar la demanda, lo cual no quiere decir, que tal planteamiento quede resuelto de plano. Puede ser objeto de controversia, pero lo será de fondo y se decidirá en la respectiva sentencia.

Ante la interposición de manera subsidiaria del recurso de apelación en contra del auto admisorio del 13 de diciembre de 2022, el mismo es netamente improcedente en este tipo de procesos, toda vez, que el artículo 384 numeral 9° del Código General del Proceso, señala de manera clara y sin ambigüedad alguna que cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, como en el presente caso, será de única instancia, además de ser un proceso de mínima cuantía. Por esta última razón no es procedente el recurso de apelación.

Encontrando que se cuestiona la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el predio con matrícula inmobiliaria 023-13567, no le será exigible la carga contenida en el artículo 384 numeral 4° del Código General del Proceso, de conformidad por lo dispuesto por la Corte Constitucional en sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

Finalmente, en atención a que el demandado Oscar Andrés Villada Villada, se tuvo como notificada por conducta concluyente en auto de fecha 31 de enero de 2023, en virtud de lo señalado en el artículo 118 inciso 4º de la Ley 1564 de 2012, el termino de traslado indicado en el artículo 391 ídem comenzará a correr a partir del día siguiente de la notificación de la presente providencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, Antioquia,

RESUELVE

PRIMERO: Mantener incólume el auto proferido el día 13 de diciembre de 2023, mediante el cual se Admitir la demanda de verbal sumaria de Restitución de Inmueble Arrendado, promovida por el señor Jhon Jairo Tabares Velázquez, en contra de Oscar Andrés Villada Villada, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Declarar improcedente el recurso de apelación interpuesto de forma subsidiaria, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

TERCERO: En virtud de lo señalado en el artículo 118 inciso 4º de la Ley 1564 de 2012 el termino de traslado de la demanda indicado en el artículo 391 ídem comenzará a correr a partir del día siguiente de la notificación de la presente providencia para el demandado Oscar Andrés Villada Villada.

NOTIFIQUESE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 033 fijado el día 02 del mes de marzo del año 2023, a las 08:00 de la mañana.

KEIDVER YAKZEIR GONZALEZ PEREZ
SECRETARIO

Firmado Por:
Wilfredo Vega Cusva
Juez

Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Santa Barbara - 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: **90d935b89aeaf402cb0e977936e98b2fe3b89d90bde89fb13de0f56754ef3afe**

Documento generado en 01/03/2023 05:19:52 PM

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