INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, paso a su despacho el presente proceso, advirtiéndole que se encuentra vencido el termino para acreditar el pago de los cánones de arrendamiento y demás conceptos adeudados, sin que la parte demandada hiciera pronunciamiento alguno. Sírvase proveer.
Sabanalarga, siete (7) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

EWAR RUIZ PAJARO
Secretario

JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DE SABANALARGA, ATLANTICO EN ORALIDAD. Sabanalarga, siete (7) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO	VERBAL SUMARIO – RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICACION	08-638-40-89-003-2019-00243-00
DEMANDANTE	SOCIEDAD BENITEZ ECHEVERRIA S EN C
DEMANDADOS	RAFAEL PANTOJA PACHECO

ASUNTO:

Procede el Despacho a pronunciarse respecto al recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, así como las excepciones propuestas por ese extremo procesal.

ANTECEDENTES

Notificada en debida forma la demanda al demandado, este dentro del término legal y a través de su apoderado judicial, interpuso recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda, y dio contestación a los hechos y pretensiones de la demanda.

Fijado en lista el recurso, el apoderado judicial de la parte demandante se pronuncia al respecto, recordando que el demandado no puede ser oído en el presente proceso, habida cuenta que no ha acreditado el pago de los cánones de arriendo y otros conceptos por él adeudados.

Frente a ello, el despacho, mediante auto de fecha 25 de abril del corriente año, requiere a la parte demandada para que acredite el pago de lo adeudado, so pena de no ser escuchado en el presente proceso.

Visto lo anterior, procede el despacho a pronunciarse respecto a las manifestaciones hechas por el demandado en ejercicio de su derecho de defensa

CONSIDERACIONES

I. PROCEDENCIA

El Código General del Proceso, en su artículo 384.4, incisos 2 y 3 establece 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 de pago hecho directamente al acreedor, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo".*

Sobre este supuesto, el Despacho procedió a requerir al apoderado judicial de la parte demandada, a efectos de que acreditara el pago de todas aquellas expensas que adeudaran a los demandantes, en virtud del contrato de arrendamiento que los vincula.

No obstante, y de vuelta al asunto, encuentra el despacho que dicha decisión eventualmente vulneraria los derechos fundamentales a la defensa, al debido proceso y al acceso a la justicia, los cuales deben ser garantizados por los jueces de la Republica.

En este orden de ideas, y haciendo un análisis más profundo del caso que nos convoca, encuentra el Despacho que la Corte Constitucional, en reiterada jurisprudencia, ha señalado, respecto a casos que guardan similitud procesal, que imponer la carga procesal al demandado, de acreditar el pago de los cánones y demás conceptos adeudados, conllevaría a incurrir en defecto sustantivo, desconociendo los precedentes sentados por esa alta Corporación en Sentencia T-118 de 2012.

Al respecto, la Sentencia T-482 de 2020 de la Corte Constitucional, estableció:

> **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 regla[1] 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.
>
> 9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la **sentencia T-118 de 2012**, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento[2]. Además, controvirtió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.
>
> Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante. Además, incurrió en el defecto sustantivo, porque la decisión de no oír a la demandada, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma inaplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 2 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil no tenía conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que existían serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.
>
> La Sala decidió, entonces, conceder la tutela de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia de la accionante. En consecuencia, dejó sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar en el proceso a la tutelante.
>
> 9.3. En esa ocasión se analizó la regla jurisprudencial creada para armonizar con la Constitución la aplicación de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil[3], en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico. Así, fueron establecidos los siguientes parámetros:
>
> 9.3.1. Las cargas probatorias contenidas en los numerales 2 y 3 del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, referentes al pago de los cánones de arrendamiento que se señalen como adeudados en la demanda y de los que se causen durante el proceso, no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se presente incertidumbre sobre la existencia del contrato de arrendamiento.
>
> 9.3.2. La inaplicación de las reglas contenidas en los numerales 2 y 3 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, sino que es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que corresponde al arrendador, consistente en demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario de la norma que concede el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen.
>
> 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 que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.
>
> 9.3.4. La jurisprudencia de esta Corporación inicialmente consideró que se configuraba un defecto procedimental, en los eventos en los que se le exigía al arrendatario demandado cancelar los cánones que en la demanda se afirmaban adeudados, para efectos de ser escuchado en el proceso, sin importar que exista duda respecto de la existencia del contrato de arrendamiento. Posteriormente, diferentes salas de revisión llegaron a la conclusión de que, en el citado supuesto de hecho, se incurre simultáneamente en un defecto fáctico y en uno sustantivo.

[1] La sentencia fundadora de esta línea es la T-838 de 2004. Posteriormente ha sido desarrollada y concretada en las sentencias T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T-601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-067 de 2010, T-118 de 2012, T-107 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015.

[2] Se indica en la providencia que con la demanda de restitución de inmueble arrendado se adjuntaron como pruebas: (i) tres declaraciones sumarias rendidas ante la Notaría Cuarta del Circulo de Cartagena, y (ii) un acta de conciliación adelantada ante el Centro de Conciliación de la Universidad Rafael Núñez en la que la presunta arrendataria aceptó deber varios cánones de arrendamiento a la demandante.

[3] El artículo 424 del CPC señalaba: "PARÁGRAFO 2º. Contestación, derecho de retención y consignación. || […] || 2. Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel. || 3. 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 de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo" (negrillas fuera de texto). En las sentencias C-070 de 1993 y C-056 de 1996, en su orden, este tribunal declaró exequibles los numerales 2 y 3 del parágrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, modificados por el artículo 1, numeral 227, del Decreto 2282 de 1989.

Ahora bien, la misma sentencia en líneas posteriores, recordó que la regla establecida en el articulo 384.4 incisos 2 y 3, no es absoluta, pues establece el caso excepcional en el que existen serias dudas para el operador judicial, respecto a la existencia del contrato. Al respecto indicó:

> 10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la 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, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.
>
> 10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvetir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.

Revisado el presente proceso, y contextualizando el recurso interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada y su contestación, claramente generan ciertas dudas al despacho, sobre la existencia del contrato, y más que sobre su existencia, porque claramente está, genera incertidumbre en cuanto a la legitimación que le asiste al demandante para exigir la restitución del inmueble.

Expuesto lo anterior, claramente obligaría al despacho a redireccionar su posición respecto a la exigencia del cumplimiento de la carga procesal al demandado en el presente caso, debiera el despacho apartarse de la decisión antes adoptada. No obstante, en aras de guardar los derechos fundamentales protegidos por la Jurisprudencia Constitucional, procederá a resolver el recurso interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, pese a que no se dio cumplimiento a lo ordenado en el auto de fecha 25 de abril hogaño, y mantendrá entonces los efectos del mismo, para efectos de revisar la procedencia de lo referido por el apoderado del demandado en su contestación de la demanda.

Pues bien, ya entrando en las razones en que el apoderado judicial de la parte demandada funda su recurso, se basa en dos ejes a saber: a) ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones y; b) no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

I. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

El primer cargo que acusa el apoderado judicial demandado, tiene sustento en el hecho de que no se aportó a la demanda contrato que vincule a la SOCIEDAD BENITEZ ECHEVERRIA S EN C, y al señor RAFAEL PANTOJA PACHECO, pues el aportado obedece al contrato de arrendamiento celebrado entre este último y el señor SOFANOR ECHEVERRIA MOLINA.

A su turno, de la demanda se extrae que la exigencia hecha por la SOCIEDAD BENITEZ ECHEVERRIA S EN C, tiene génesis en el hecho de que es ella la actual propietaria del inmueble cuya restitución se pretende.

Frente, a ambas premisas podrían ser ciertas, sin embargo, todo depende de lo que se consignare en el contrato allegado, y que evidentemente fue celebrado entre los señores RAFAEL PANTOJA PACHECO como arrendatario y SOFANOR ECHEVERRIA MOLINA como arrendador.

La cesión del contrato de arrendamiento de local comercial, salvo estipulación en contrario, es válida del arrendador principal al nuevo propietario, teniendo en cuenta lo expresado en el inciso final del artículo 523 del código de Comercio.

En ese orden de ideas, el contrato celebrado entre el señor SOFANOR ECHEVERRIA MOLINA y el demandado, fue cedido por disposición legal, inicialmente a la señora ZAIDA BENITEZ CASTILLO y de esta a la SOCIEDAD BENITEZ ECHEVERRIA S EN C, quien finalmente cuenta con la legitimación para demandar la restitución del inmueble arrendado. Amén de lo anterior, y de vuelta al contrato aportado, se observa que no existe en él clausula ni norma legal alguna que prohíba la cesión del contrato por parte del arrendador a favor de un tercero, prohibición que si se encuentra contemplada expresamente en dicho instrumento para el arrendatario.

C598 de 1996 estableció, al estudiar la demanda de inconstitucionalidad sobre una parte del inciso final del artículo 523 del Código de Comercio, lo siguiente:

> No resulta acertado sostener que la norma acusada quebranta el principio de igualdad consagrado por el artículo 13 de la Constitución, sencillamente porque el arrendador y el arrendatario están en situaciones diferentes, de conformidad con el mismo contrato de arrendamiento. El contrato hace surgir derechos diversos para el uno y el otro, así exista entre ellos, en principio, un equilibrio económico.

> Y si el arrendatario, y dueño a la vez del establecimiento de comercio, puede, al enajenar éste, ceder el contrato de arrendamiento sin el consentimiento del arrendador, éste, a su vez, cuando es dueño, puede enajenar el inmueble, cediendo así el contrato sin la autorización del arrendatario. Lo subrayado es del Despacho.

Dicho lo anterior, el juzgado no acoge la primera tesis expuesta por el apoderado judicial de la parte demandante y se dispone entonces a estudiar el segundo caso.

II. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

Este segundo asunto, guarda íntima relación con el cargo anterior, pues advierte el representante Judicial de la parte demandada que el contrato no fue suscrito por la sociedad BENITEZ ECHEVERRÍA Y COMPAÑÍA S. EN C., en calidad de arrendador, sino por el señor SOFANOR ECHEVERRÍA MOLINA, quien, actuando en nombre propio, dio en arriendo un bien de su propiedad. Agrega además que para el momento en que se suscribió el contrato entre el señor ECHEVERRIA MOLINA y el demandado, la sociedad aún no había nacido a la vida jurídica.

Para enfrentar este estudio, recuerda el Despacho que la sociedad BENITEZ ECHEVERRÍA Y COMPAÑÍA S. EN C., al convertirse en titular del derecho de dominio del bien cuya restitución se pretende, por mandato legal se convierte en cesionario del contrato, al tenor de lo dispuesto en el artículo 523 del Código de Comercio y la jurisprudencia vigente referente al tema.

Pues bien, basta entonces a la sociedad BENITEZ ECHEVERRIA Y COMPAÑÍA S EN C, demostrar que es titular del derecho de dominio del bien inmueble que se pretende en restitución y aportar el contrato inicialmente celebrado entre el demandado y el señor SOFANOR ECHEVERRIA MOLINA, anterior propietario del local comercial y cedente primario del contrato, para demostrar la titularidad que le concurre a la sociedad para demandar, pues la cesión, para el caso de los arrendadores, opera, según la Corte Constitucional, de manera natural, sin que deba mediar autorización expresa del arrendatario

Lo anterior nos lleva a concluir que, frente a esta segunda tesis propuesta por el apoderado del demandado, no le asiste razón al recurrente, pues con los documentos allegados y conforme a los preceptos legales y constitucionales existentes respecto a la censura, la sociedad BENITEZ ECHEVERRIA Y COMPAÑÍA S EN C., acreditó la titularidad que le asiste sobre el derecho de dominio del predio cuya restitución se pretende y con ella, se presume la legitimación que le atañe para demandarla.

Resumiendo, entonces las anteriores consideraciones, el despacho considera acertada la decisión adoptada por lo que no será revocada la providencia de fecha 16 de julio de 2019, por medio de la cual se admitió la demanda que nos convoca.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que en la presente providencia se deja clara la legitimación que le asiste a la demandante para exigir la restitución del inmueble, y teniendo en cuenta que no se acreditó el pago de los cánones y de los otros conceptos adeudados el despacho tendrá por no contestada la demanda y en consecuencia procederá en posterior providencia, a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

En vista de lo anterior, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: NO REVOCAR el auto de fecha 16 de julio de 2019, dadas las consideraciones de precedentes líneas.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente providencia, vuelva el proceso al despacho para proferir la Sentencia que en derecho corresponde.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ROSA AMELIA ROSANIA RODRIGUEZ
JUEZ

JUZGADO 3º PROMISCUO
MUNICIPAL EN ORALIDAD
SABANALARGA, ATLANTICO

El presente auto se notifica por Estado
No. 063, hoy 8 de mayo de 2024

EWAR DAVID RUIZ PAJARO
SECRETARIO

Firmado Por:

Rosa Amelia Rosania Rodriguez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 003 Promiscuo Municipal

Sabanalarga - Atlantico

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: **312d17cc0057c29c17de45bdaa38851dba870e7f856a69934789345ffa226e60**

Documento generado en 07/05/2024 04:09:24 PM

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