

SECRETARIA: 5 de julio de 2023 a despacho demanda de restitución de tenencia 2023-00063, informando que la parte actora a través de su apoderado presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto interlocutorio 273 del 27 de junio de 2023, que rechazó la demanda y lo hizo dentro del término de ejecutoria. Sírvasse proveer.

ALBA LUCIA CARDONA GOMEZ
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Salamina Caldas, cinco (5) de julio de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: RESTITUCIÓN -DE LOCAL COMERCIAL-
RADICADO: 2023-00063
DEMANDANTE: GABRIEL OCAMPO PELAEZ
DEMANDADO: EDGAR RAMIREZ SUÁREZ
INTERLOCUTORIO: 286

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante frente al auto interlocutorio N°273 del 27 de junio de 2023; no siendo necesario correr traslado pues aún no se ha trabado la litis.

I. ANTECEDENTES:

1. Mediante providencia del 15 de junio de 2023, se inadmitió la demanda de la referencia y se advirtieron las falencias a la parte actora, concediéndosele el plazo de 5 días para que subsanara la misma; y las causales de inadmisión se limitaron a que no se aportó prueba de la existencia de contrato de arrendamiento entre el demandante y el señor Ramírez Suarez, y tampoco el certificado de cámara de comercio para establecer quién ostenta la propiedad del establecimiento de comercio, o la prueba de la presunta cesión del contrato o la enajenación del establecimiento.
2. La parte actora en tiempo oportuno allegó escrito de subsanación; sin embargo, no aportó las pruebas requeridas.
3. Mediante auto interlocutorio 273 del 27 de junio de 2023 se rechazó la demanda, indicando que no se aportó prueba de la existencia de contrato de arrendamiento entre el demandante y el señor Edgar Ramírez Suárez, conforme a alguna de las alternativas reguladas en el artículo 384 del Código General del Proceso; además, no se anexó al expediente la presunta enajenación o cesión del contrato de arrendamiento que le hicieran al demandado los señores César Augusto Ramírez Gómez y Darío Elías Vélez Velásquez, y que permitiera establecer que se presentó una cesión del contrato de arrendamiento conforme al artículo 523 del Código de Comercio.

4. Inconforme con dicha determinación la parte demandante a través de su apoderado interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación frente a dicho proveído, solicitando la admisión de la demanda, y argumentando en síntesis que:
- Los arrendatarios iniciales fueron los señores César Augusto Ramírez Gómez y Darío Elías Vélez Velásquez, que al vender de forma verbal el establecimiento comercial, se configuró una cesión del mismo modo, al señor Edgar Ramírez Suárez, convertido en cesionario del contrato, por lo que pasó a ser arrendatario, hoy demandado; y que esta clase de negocios o compraventas es muy común en la región, pues los contratantes por lo regular lo hacen de manera verbal.
 - Las pruebas testimoniales anexadas, pueden corroborarse por el despacho, mediante orden de testimonios de las personas que se han solicitado que se citen, no sólo para probar el subarriendo, sino la calidad de arrendatario del señor Edgar Ramírez, que entre otras cosas, al estar pagando cumplidamente los cánones, se acepta como parte contratante en calidad de arrendatario.
 - En relación con la certificación de cámara de comercio para establecer quién ostenta la propiedad del establecimiento de comercio, hay que tener en cuenta, que quien figura como representante o registrado en la matrícula mercantil, no necesariamente es el arrendatario, y solicitar que se anexe prueba de la presunta cesión del contrato o la enajenación del establecimiento, es exagerado, pues puede haber negocios o contratos verbales.
 - Con el interrogatorio solicitado dentro del proceso se podrán dilucidar muchos de los asuntos expuestos en esta controversia, como la identificación de la parte pasiva, la definición del cesionario o arrendatario, ya que este puede establecerse extraprocesal o procesalmente, es decir, puede practicarse en el mismo proceso.
 - Un contrato de alquiler de local o arrendamiento de manera verbal, por obvias razones, es uno que no se hace por escrito. Si el propietario o arrendador, en este caso, el señor Gabriel Ocampo, permite ocuparlo y acepta sus pagos de la renta, entonces, estamos en un contrato de alquiler verbal que tiene el mismo poder que un contrato por escrito. La validez de este contrato verbal también se puede demostrar mediante testimonios, interrogatorios de parte dentro del proceso, a través de hechos o actos concluyentes, que precisamente, en caso de no llegarse a una conciliación en desarrollo de la litis, entraría su despacho a decretar y practicar las respectivas pruebas que así lo demuestre.
 - Solicita la aplicación del principio constitucional de la prevalencia del derecho sustancial, consagrado en el artículo 228 de la Constitución Política de Colombia, y en el artículo 230 de la misma Carta, que enuncia los criterios auxiliares en las decisiones judiciales que deben guiarlas, como los principios generales del derecho y la equidad que siempre deben ser tenidos en cuenta.

II. CONSIDERACIONES

El legislador estableció un catálogo de requisitos formales de la demanda para acceder a la administración de justicia, requisitos que deben cumplirse para que proceda su admisión; y de acuerdo al artículo 90 del Código General del Proceso, se autorizó al juez, para que antes de admitir la demanda, y en los casos en los casos allí establecidos, la inadmita señalando con precisión los defectos de que adolezca, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Dichas exigencias no restringen el acceso a la administración de justicia, y garantizan los derechos de quienes intervienen en el proceso, además está vedado exigir presupuestos por fuera de la norma.

Por su parte el artículo 82 del Código General del Proceso, establece los requisitos generales de la demanda y el artículo 84 ibídem, consagra los anexos que se deben acompañar a aquella; y el artículo 384 establece un requisito especial del proceso de Restitución de inmueble arrendado, aplicable a los demás procesos de restitución de tenencia, como es: *“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”*.

Respecto a este requisito también la doctrina ha indicado su obligatoriedad así:

“La demanda con la que se promueva todo proceso de restitución de 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 extraprocesal o prueba testimonial siquiera sumaria”¹.

“Ciertamente, en primer término, puede adjuntarse el documento que dé cuenta del contrato, en original o en copia, sin que importe para nada qué esté autenticado o al menos firmado ante dos testigos, pues está dotado de la presunción de autenticidad que le otorga el art. 244 del CGP, de manera que basta el documento contentivo del contrato de arrendamiento, en original o en copia, suscrito por las partes sin otra formalidad, para que reúna plenamente las exigencias propias de este anexo de la demanda, que la única finalidad que busca es mostrar, desde un primer momento, que realmente se celebró el mismo.

Si no existe prueba documental del contrato, bien porque éste nunca se documentó o porque el demandante no la tiene en su poder, puede solicitar un interrogatorio de parte extraproceso y si de su práctica se determina la existencia del mismo servirá como prueba para ser tenido como el anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.

Si tampoco es posible lograr la confesión, igualmente puede el demandante presentar “prueba testimonial siquiera sumaria”, o sea al menos dos declaraciones de personas que depongan acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quiénes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon, a fin de que su análisis le lleve al juez la convicción de la existencia del contrato, como sucede con toda prueba sumaria...”²

¹ Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Ramiro Bejarano Guzmán.

² Código general del proceso, parte especial. Hernan Fabio López Blanco.

En el caso concreto se inadmitió la demanda para que se subsanara dentro del término legal, debiendo la parte demandante, aportar prueba de la existencia del contrato de arrendamiento entre Gabriel Ocampo Peláez y Edgar Ramírez Suárez, o el certificado de cámara de comercio para establecer quién ostenta la propiedad del establecimiento de comercio, o la prueba de la presunta cesión del contrato o la enajenación del establecimiento; y ante la falta de presentación de dichos documentos finalmente generó el rechazo de la demanda.

Entonces, como se observa, los motivos de inadmisión que finalmente generaron el rechazo, guardan relación con la causal prevista en el numeral 2º del artículo 90 del C. G. del P., esto es, cuando con la demanda no se acompañan los anexos ordenados por la ley, exigencia que se tornaba imprescindible, de acuerdo al numeral 1 del artículo 384 del código procesal, motivo por el cual la inadmisión en tal sentido es razonable. Además, esta juez realizó el estudio de admisibilidad de la acción y precisamente por incumplir uno de los requisitos establecidos en la ley, se insiste, el anexo obligatorio de la prueba del contrato de arrendamiento, procedía el rechazo de la demanda, pues no es suficiente la mera afirmación de la existencia de contratos verbales de arrendamiento o de cesión del contrato.

Por consiguiente, la parte demandante tenía la obligación de aportar la prueba de la relación sustancial que la une a la parte arrendadora con el presunto arrendatario, y para la demostración de esa relación, el Código General del Proceso abre un abanico de medios probatorios:

- ✓ El primero de ellos, es la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendador, prueba que en este caso, no se tiene, pues se aporta un contrato de arrendamiento celebrado entre CESAR AUGUSTO RAMIREZ GOMEZ y DARIO ELIAS VELEZ VELASQUEZ, con el señor GABRIEL OCAMPO PELAEZ, pero no se anexó al expediente la presunta enajenación o cesión del contrato de arrendamiento que le hicieran al demandado los señores César Augusto Ramírez Gómez y Darío Elías Vélez Velásquez, y que permitiera establecer que se presentó una cesión del contrato de arrendamiento conforme al artículo 523 del Código de Comercio. Y no es suficiente la manifestación de que se realizó la cesión o enajenación de manera verbal.

Además, pese a que este despacho de oficio consultó el certificado de cámara de comercio, en el Registro Único Empresarial -RUES-, del establecimiento de comercio denominado PANADERIA Y REPOSTERIA RICURAS DE SALAMINA, en éste aparece como propietario una señora de nombre MARTA MARGARITA SUÁREZ SALAZAR; en consecuencia, no hay prueba de la presunta cesión del contrato o la enajenación del establecimiento al aquí demandado Edgar Ramírez

Suárez, y que permita deducir una cesión del contrato de arrendamiento.

- ✓ El segundo de ellos, es la confesión del arrendatario a través de interrogatorio extraprocesal; en este caso, no se aporta dicha prueba, pues lo único que se realiza en la demanda es hacer una afirmación de que el contrato de arrendamiento y su cesión fueron verbales, y que con el interrogatorio solicitado dentro del proceso se podrán dilucidar muchos de los asuntos expuestos en esta controversia, como la identificación de la parte pasiva, la definición del cesionario o arrendatario. Como se observa, la parte demandante, pretende que sea dentro del proceso a través del interrogatorio de parte procesal que se constituya la prueba del contrato, situación de no es de recibo, pues se itera el contrato de arrendamiento o su confesión a través de una prueba constituida extraprocesalmente, es un anexo especial que se requiere para dar curso a la demanda.

- ✓ En tercer lugar, puede aportarse la prueba testimonial siquiera sumaria sobre la existencia del contrato de arrendamiento; entonces, es un tercero y ajeno a la Litis, que dado su conocimiento, puede dar fe de aspectos sustanciales de la relación contractual del arrendamiento. En el caso bajo estudio, se aportaron unas declaraciones extra juicio rendidas ante el Notario Único de Salamina de los señores Carlos Hernán Salazar Jiménez, Héctor Darío Bedoya Rodríguez y Néstor Cárdenas Betancurt, en las cuales se refiere sobre la calidad de subarrendatario de un señor Francisco Javier Castillo, pero en ninguna de ellas se hace manifestación alguna sobre la calidad ni de cesionario o arrendatario de Edgar Ramírez Suárez, ni su nombre es mencionado en ninguna de las declaraciones. Es por ello, que dichas declaraciones no constituyen la prueba sumaria requerida por la ley, porque las declaraciones extrajuicio deben indicar es el conocimiento *acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, quiénes son las partes, el objeto del mismo y la renta o canon*, y las aportadas carecen de dichos elementos. Adicionalmente, no son de recibo las manifestaciones de la parte actora de que se cite a dichos testigos al proceso para dilucidar tanto el subarriendo como la calidad de arrendatario del demandado, pues se itera la prueba testimonial sumaria que se requiere para admitir la demanda es la extraprocesal que regulan los artículos 187 y 188 del CGP, y debe practicarse ya sea ante juez, notario o alcalde:

“ARTÍCULO 187. TESTIMONIO PARA FINES JUDICIALES. Quien pretenda aducir en un proceso el testimonio de una persona podrá pedir que se le reciba declaración anticipada con o sin citación de la contraparte.

La citación al testigo se hará por cualquier medio de comunicación expedito e idóneo, dejando constancia de ello en el expediente. Cuando esté impedido para concurrir al despacho, se le prevendrá para que permanezca en el lugar donde se encuentre y allí se le recibirá declaración”.

“ARTÍCULO 188. TESTIMONIOS SIN CITACIÓN DE LA CONTRAPARTE. Los testimonios anticipados para fines judiciales o no judiciales podrán recibirse por una o ambas y se entenderán rendidos bajo la gravedad del juramento, circunstancia de la cual se dejará expresa constancia en el documento que contenga la declaración. Este documento, en lo pertinente, se sujetará a lo previsto en el artículo [221](#).

Estos testimonios, que comprenden los que estén destinados a servir como prueba sumaria en actuaciones judiciales, también podrán practicarse ante notario o alcalde...” (Subraya el despacho)

Por lo tanto, al no haberse cumplido con la prueba de alguna de las posibilidades exigidas por el artículo 384 del CGP, como requisito de la demanda, la consecuencia jurídica no puede ser otra que el rechazo de la misma.

Por lo considerado, este despacho no repone el auto interlocutorio N°273 del 27 de junio de 2023, mediante el cual se rechazó la demanda de restitución de tenencia, sin que con esta decisión se vulnere a la parte actora el acceso efectivo a la administración de justicia, pues puede presentar nuevamente la demanda con toda la documentación necesaria para acreditar lo que le corresponde, y agotar la práctica de las pruebas extraprocesales que la legislación procesal civil establece para constituir la prueba del contrato de arrendamiento.

Además, se recuerda que el debido proceso contempla un marco amplio de garantías³ y comprende *“la observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio”*⁴, garantiza la igualdad procesal de las partes así como el derecho de defensa y la seguridad jurídica; y el principio de prevalencia del derecho sustancial no implica que los jueces puedan desconocer las formas procesales⁵ y mucho menos que puedan discutir la validez de las normas que establecen requisitos y formalidades; pues dichas normas también cuentan con un firme fundamento constitucional y deben ser fielmente acatadas por los jueces⁶, salvo que estos adviertan la necesidad de hacer uso de la excepción de inconstitucionalidad, en casos concretos, lo cual no ocurre en este caso.

Finalmente, no se concederá el recurso de apelación pues es improcedente en este caso por tratarse de un proceso de mínima cuantía, y se tramita como proceso de única instancia.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina – Caldas,

³ Podría denominársele, por tanto, “metagarantía constitucional”.

⁴ Artículo 29 C.P.

⁵ En la sentencia C-029 de 1995 la Corte señaló: *“es un error pensar que esta circunstancia [que las normas procesales tengan una función instrumental] les reste importancia o pueda llevar a descuidar su aplicación. Por el contrario, el derecho procesal es la mejor garantía del cumplimiento del principio de la igualdad ante la ley. Es, además, un freno eficaz contra la arbitrariedad. Yerra, en consecuencia, quien pretenda que en un Estado de derecho se puede administrar justicia con olvido de las formas procesales. Pretensión que sólo tendría cabida en un concepto paternalista de la organización social, incompatible con el Estado de derecho”*.

⁶ Cfr., sentencia C-215 de 1994.

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto interlocutorio N°273 del 27 de junio de 2023, por las razones dadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En firme esta providencia procédase a lo ordenado en el auto que rechazó la demanda y al archivo de la demanda.

TERCERO: NO CONCEDER, por improcedente, el recurso de apelación por tratarse de un auto dictado dentro de un proceso de mínima cuantía y de única instancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE;

STEPHANNY AGUDELO OSORIO
Jueza

Firmado Por:
Stephanny Agudelo Osorio
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Salamina - Caldas

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: **63ff2d4c898aba78fbff4b7bdf547c70ffb639beb021f80361cc6fa79a8b8c1**

Documento generado en 05/07/2023 11:36:07 AM

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