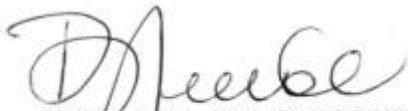




PROCESO: VERBAL SUMARIA - RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 477204089001-00001 - 2022
DEMANDANTE: ANA CRISTINA PION HERAZO
DEMANDADO: CARLOS ALBERTO BARCO URBINA

SECRETARÍA del Juzgado Promiscuo Municipal De Santa Bárbara De Pinto - Magdalena,
25 de Abril de dos mil veintidós (2022).

Pasa al despacho del señor Juez, para lo de su conocimiento y fines pertinentes. **PROVEA.**



ROCIO DEL PILAR OSPINO CONDE
SECRETARIA

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara de Pinto - Magdalena, tres (3) de mayo del dos mil veintidós (2022).

Se procede a resolver dentro del proceso referenciado en el epígrafe el recurso de reposición interpuesto por la parte demandante en contra del auto de fecha 20/04/2022, a través del cual se ordenó inaplicar en este caso la exigencia contenida en el artículo 384 del C.G.P, con el fin de escuchar la defensa interpuesta en la contestación a la demanda realizada por el demandado **CARLOS ALBERTO BARCO URBINA.**

ANTECEDENTES

La parte recurrente solicita que se reponga el auto repelido y, en su lugar, se requiera a la parte demandada para que cumpla con la carga para ser oído en el proceso contemplada en el artículo 384 del C.G.P. Con el fin de sustentar esta posición, se proponen los siguientes argumentos cardinales:

Que la decisión adoptada en la providencia recurrida desconoce el auto admisorio de la demanda, de fecha 16/02/2022, contradiciendo la orden de consignar los cánones adeudados, sin que el despacho revoque, adicione, o corrija la provincia.

Que existe un desconocimiento de la ley, "(...) *Ahora bien el despacho en su pronunciamiento inaplica la regla contenida en el numeral 4 del artículo 384 del C G del P, a pesar de haber sido ordenado en el auto admisorio de la demanda de fecha Febrero 16 de 2022, contradiciéndose el mismo con respecto a lo ordenado lo cual es ilegal... [Por cuanto se está desconociendo el contrato de arrendamiento verbal que dice existir la parte demandante, por lo tanto no se exige para ser oído al demandado la prueba del pago de los cánones], al respecto quiero manifestar al despacho que al desconocer el contrato verbal de arrendamiento porque según el despacho tiene dudas, contradice de bulto lo plasmado en el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso...*".

Que, no debió darse tramite a la contestación de la demanda, por cuanto la parte pasiva no hizo referencia a la proposición de ninguna excepción "Teniendo en cuenta lo anterior la parte demandada no dio aplicación al tenor del artículo mencionado ya que en la contestación se puede palpar que no hace referencia a la proposición de ninguna excepción, solamente se limitó a dar contestación de la demanda tal y como aparece arrojada al plenario, y mal podría el despacho haber interpretado la contestación como excepciones y haber dado traslado teniendo en cuenta lo anterior, no se puede ordenar lo que no se pide."

ACTUACIÓN JUDICIAL

Por medio de correo electrónico la parte recurrente compartió con la parte pasiva, el recurso de reposición, quien guardó silencio.

Agotado el rito propio del trámite impetrado corresponde ahora resolverlo con pie en las siguientes,



CONSIDERACIONES

Conforme al contenido del artículo 318 del Código General del Proceso, el propósito que inspira la existencia del recurso de reposición en nuestra legislación no es otro que propiciar un escenario en el cual el mismo funcionario judicial que emitió la decisión recurrida la repase a la luz de las motivaciones de inconformidad del impugnante, a fin de que, con un nuevo convencimiento, la revoque o reforme.

A partir de esta introducción, se considera que no existe el mérito suficiente para entrar a revocar el auto atacado por vía del recurso impetrado, como quiera que en este caso en concreto se encuentran configurados los presupuestos sentados por la jurisprudencia de la Corte Constitucional y Corte Suprema de Justicia, para entrar a inaplicar lo reglado en el inciso 1º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P. Lo cual significa que el demandado **CARLOS ALBERTO BARCO URBINA** **NO** debe cumplir con la obligación procesal de acreditar haber cancelado los cánones de arrendamiento a su cargo que la demandante hubiere señalado como adeudados en el libelo introductorio, al fundamentarse su defensa en la inexistencia del contrato de arrendamiento. Veamos cómo es que se llega a la delantera conclusión:

Señala el inciso 1º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., 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, éste 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. Recordemos lo que dice la norma en mención:

“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 del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.



Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas”.

En suma, los demandados en los procesos de restitución de inmueble arrendado, en virtud de lo dispuesto en la ley procesal, deben: (i) consignar los cánones de arrendamiento que se le enrostran como no pagados por sus arrendadores; o, (ii) presentar 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. Ello, con el fin de que se proceda para tener en cuenta la contestación a la demanda y las pruebas que se soliciten para probar los supuestos de hecho que se están alegando para fulminar la acción.

Ahora bien, es de resaltar que el articulado en mención que recogió en todo su contenido lo previsto en su momento por el artículo 424 del C.P.C (hoy derogado) ha sido generador de múltiples pronunciamientos por parte de la Corte Constitucional, quien en sede de revisión a acciones de tutela ha estudiado el tema de la carga impuesta en la norma que se referencia. Entre uno de esos precedentes está la sentencia T-601 de 2006, en donde se estableció:

“DEBIDO PROCESO EN RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Presentación de recibos de pago o consignación como requisito para ser oído en juicio/CARGA PROCESAL EN RESTITUCION DE TENENCIA POR ARRENDAMIENTO-Pretende satisfacer principio de celeridad y eficiencia.

Observa la Sala que la jurisprudencia constitucional sobre el punto comporta un ejercicio de ponderación entre, por un lado, la carga que se pone al arrendatario demandado y, por otro, los fines a los que atiende la medida legislativa. En ese contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera de obtener el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario”¹ (comillas y cursiva fuera del texto original).

Igualmente, en la sentencia T-150 de 2007 se adujo por la aludida Corporación: *“PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO-Jurisprudencia de la Corte sobre la inaplicación en casos específicos de las normas del artículo 424 del C. de P. C.*

Como se puede observar, distintas Salas de Revisión han decidido en diferentes casos inaplicar los numerales 2° y 3° del parágrafo 2 del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, a pesar de que ellos fueron declarados exequibles en sentencias de constitucionalidad de la Corte Constitucional. La inaplicación de esas normas no se decidió con base en la excepción de inconstitucionalidad, sino con fundamento en los principios de justicia y equidad en atención a las especificidades de cada caso. La determinación persigue impedir los posibles excesos que se podrían derivar de la aplicación mecánica de los preceptos a circunstancias cuya especificidad no fue prevista por el legislador. Por eso, se ha definido que el juez debe analizar las características de cada caso para determinar si no existen razones de peso que ameritarían la inaplicación de las normas en estas circunstancias específicas y excepcionales. Así, se ha establecido que las aludidas normas no pueden ser aplicadas de manera irreflexiva por el juez y que la carga procesal que ellas imponen a los arrendatarios demandados debe ser interpretada de manera restrictiva para no generar cargas excesivas sobre el

¹ M.P. Rodrigo Escobar Gil.



*demandado, todo de acuerdo con las circunstancias específicas del caso que se juzga*². (comillas y cursiva fuera del texto original).

Por su parte, en la sentencia T-118 de 2012, la Corte Constitucional precisó: *“SUBREGLA CONSTITUCIONAL QUE EXIME AL DEMANDADO DE LA APLICACION DE LOS NUMERALES 2 Y 3 DEL PARAGRAFO 2 DEL ARTICULO 424 DEL CPC-Eventos en los cuales hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico*

*A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a “que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar”*³. (comillas y cursiva fuera del texto original).

De los precedentes jurisprudenciales referenciados, se logran establecer varias cosas. Éstas son:

(i) La obligación de demostrar el pago por el arrendatario de los cánones de arrendamiento dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, se justifica por cuanto la ley no le está exigiendo nada distinto a dicho sujeto que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: el pago de aquello a lo que se ha obligado.

(ii) La carga impuesta por el legislador a los arrendatarios lo único que busca es NO permitir que el proceso de restitución de inmueble arrendado se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde.

(iii) Una aplicación automática por parte de los operadores judiciales de los preceptos enmarcados en estos momentos en el artículo 384 del C.G.P., puede recaer en una carga demasiado excesiva para los arrendatarios que degenera en un limitante al derecho de defensa de éstos, cuando exista verdadera duda en la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, pudiéndose inaplicar entonces en ese escenario las consecuencias jurídicas de la norma en comento porque no se cumplen con los supuestos fácticos de la misma.

Establecido lo anterior, encontramos dentro del caso sometido a estudio que junto con la demanda de restitución de inmueble arrendado se adosó una declaración jurada ante Notario rendida por **LEODAN PION DELGADO y OSNAIDER CABARCAS PION**, quienes dicen conocer la relación contractual de arrendamiento existente entre **ANA CRISTINA PION HERAZO** en su calidad de arrendador, y el demandado **CARLOS ALBERTO BARCO URBINA** como arrendatario, sobre el inmueble Manzana B, Lote 8 de la Urbanización Villa de la Magdalena de Santa Bárbara de Pinto.

Por otra parte, detállese también que el presente proceso de restitución de inmueble arrendado está fundamentado sobre la causal de no pago del canon de arrendamiento por

² M.P. Manuel José Cepeda Espinosa.

³ LUIS ERNESTO VARGAS SILVA



parte del demandado arrendatario. El hecho 2º de la demanda permite hacer tal precisión. Allí, se expuso: “*El arrendatario señor CARLOS ALBERTO BARCO URBINA desde el momento que entro a ocupar el inmueble descrito, incumplió con su obligación, por lo que nunca cancelo el valor del canon de arrendamiento pactado entre las partes...*”.

Asimismo, en contra de la acción de restitución de inmueble arrendado, el demandado **CARLOS ALBERTO BARCO URBINA**, a través de apoderado judicial, mostró su desacuerdo, pues, a juicio suyo, el contrato de arrendamiento base de este proceso es inexistente, por cuanto el negocio realmente celebrado fue la compraventa del inmueble, celebrado el 06/07/2018, fecha en la que se formalizo la entrega material del predio, previa entrega de trece millones de pesos M/cte. (\$13.000.000.00), a favor de la vendedora.

Del argumento esbozado por la parte demandada, es que nace tanto la solicitud de inaplicación de lo consagrado en el inciso 1º del numeral 4º del artículo 384 del C.G.P, así como también las excepciones innominadas, que por mandato del art. 282 del C. G del P, este operador judicial, está obligado a su trámite.

Un análisis de lo descollado, le permite concluir a este operador judicial que la demandante **ANA CRISTINA PION HERAZO** cumplió *ad-initio* con su obligación de aportar la plena prueba siquiera sumaria que sirve como base fundamental para la acción provocada, la cual no puede ser otra que el los testimonios, es decir, existe y campea en el proceso la prueba siquiera sumaria que exige el numeral 1º del artículo 384 del C.G.P, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la demandante y la parte demandada sobre el inmueble identificado en líneas anteriores.

Bajo ese escenario, nos encontramos ante la presunta existencia del contrato de arrendamiento. Sin embargo, con la posición defensiva adoptada por la parte demandada, se generan ciertos hechos relevantes que ofrecen serios motivos de duda sobre la existencia del contrato de arrendamiento, cuyo génesis, según el demandado sobre el negocio realizado, fue por la compra del predio, mas no por el arrendamiento, aportándose contrato en físico.

En resiente Sentencia T-482/20 La corte Constitución, realizo un análisis en los eventos donde no debía exigir al demandado la prueba de la consignación de los cánones señalando:

“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^[127] 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^[128]. Además, contravirtió 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 párrafo 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 párrafo 2º del artículo 424 del entonces vigente Código de Procedimiento Civil^[129], 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 párrafo 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.

*9.4. Posteriormente, en la **sentencia T-107 de 2014** la Sala Novena de Revisión reiteró el anterior precedente. En esa ocasión le correspondió determinar si el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ibagué desconoció derechos fundamentales del accionante, al negarse a oírlo dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado afirmando que este no demostró haber pagado al demandante los cánones supuestamente adeudados, a pesar de que probó que el inmueble objeto de la restitución había sido secuestrado en otro proceso judicial y que su administración la estaba ejerciendo un auxiliar de la justicia (secuestre), con quien celebró un nuevo contrato de arrendamiento y a quien le pagaba los cánones mensuales, encontrándose al día. Luego de repasar la jurisprudencia que de forma pacífica ha decantado este tribunal, decidió conceder la protección constitucional de los derechos al debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia y, en consecuencia, le ordenó a la autoridad judicial dejar sin efecto todo lo actuado dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, a partir del auto que decidió no escuchar al tutelante.*

9.5. La misma regla jurisprudencial fue reiterada en las sentencias T-427 de 2014^[130] y T-340 de 2015^[131]. Con todo, en dichas decisiones no fue concedido el amparo solicitado debido a que las alegaciones probatorias de los demandados en



los procesos de restitución de inmueble no puso en serias dudas la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico.

Mas adelante señala

“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 controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico”.

De esta manera, la oposición formulada en la contestación de la demanda debe ser tenida en cuenta no por las simples manifestaciones que expuso el vocero judicial del demandado **CARLOS ALBERTO BARCO URBINA**, sino porque se encuentran unos hechos relevantes que sostienen un argumento (no que prueban plenamente su dicho) que generan un verdadero o serio cuestionamiento sobre lo pretendido por la parte actora.

Aunado a ello, no es de recibo el argumento efectuado por el recurrente que no existen excepciones planteadas que den lugar a un litigio, pues claramente de los hechos formulados por el demandado, se desprende un desconocimiento del contrato de arrendamiento, oposición que a luz del artículo 282 del C. G del P, debe darse su tramite por contener excepciones innominadas, luego entonces este reparo debe negarse.

En consecuencia, en casos como el presente, en los que no hay claridad acerca de la existencia del vínculo contractual, no se puede aplicar, como se dejó advertido delantadamente, de manera rígida la carga establecida en el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P., que determina que al arrendatario demandando no será oído sino demuestra haber pagado los cánones reclamados, pues como lo ha sentado la jurisprudencia constitucional, la aplicación mecánica de la norma citada vulnera el derecho del arrendatario al debido proceso y a su derecho de defensa; y si bien es cierto, que en la providencia que admite la demanda se ordenó que debía aportar el pago, esto no es óbice para que se dé su inaplicación conforme se dispuso en el auto recurrido.

Así las cosas, la providencia recurrida se mantendrá incólume por cuanto no existe una razón valedera que justifique su revocatoria.

Por otra parte, teniendo en cuenta el escrito que antecede, presentado por el apoderado de la parte demandante, este Despacho niega la entrega provisional del inmueble objeto de restitución, comoquiera que no se cumplen los presupuestos del artículo 384 # 8 del C. G del P, ya que como se pudo evidenciar por el suscrito juez, el día 17 de Marzo de 2022, el inmueble no se encuentra, desocupado o abandonado; ni en estado grave de deterioro.

Por lo anterior, deberá continuarse las etapas procesales pertinentes hasta la sentencia que de promueva en lo que en derecho corresponda.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA DE PINTO - MAGDALENA**,

RESUELVE:

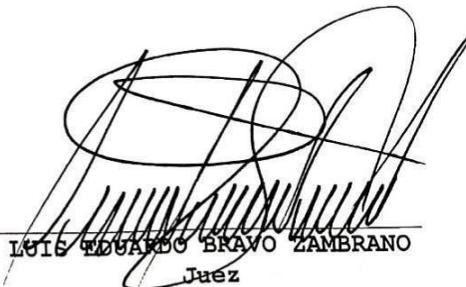


PRIMERO: NO REPONER lo decidido en el auto de fecha 20/04/2022, por las razones planteadas en precedencia.

SEGUNDO: NEGAR la entrega provisional del inmueble objeto de la litis, conforme lo dispuesto en la parte motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

EL JUEZ,



LUIS EDUARDO BRAVO ZAMBRANO
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
NOTIFICACION POR ESTADO

El auto anterior fechado: 05 de Mayo de 2022

Se notifica a las partes por anotación en el ESTADO No. 021 FIJADO en la secretaria HOY a las 8:00 A.M.

Santa Bárbara de Pinto – Magdalena, 06 de Mayo de 2022.

Secretaria: