



Veinte (20) de agosto de dos mil veinte (2020)

Ref/: Restitución de Inmueble Arrendado
Dte/: Mercedes Madrid de Vidal y otros
Ddo/: Jesús Anundo Aranda Silva y otros
Rad/: 685004089001-2019-00204-00

I. ASUNTO:

Resuelve el Juzgado, en esta oportunidad, el recurso de reposición interpuesto por el vocero judicial de la parte demandada contra el auto calendado el 12 de febrero de 2020, visible a folio 74 del expediente.

II. ANTECEDENTES

Dentro de las diligencias de la referencia, ésta judicatura profirió auto de fecha 12 de febrero de 2020, mediante el cual se admitió la demanda; providencia que le fue debidamente notificada al extremo pasivo y contra la cual, interpuso recurso de reposición.

1.-Fundamento del recurso.

El apoderado judicial la parte demandada, mediante escrito obrante a folios 84-87 del expediente, interpuso recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda de fecha 12 de febrero de 2020, solicitando se revoque o reforme la citada providencia, al considerar que el presente asunto debe adelantarse por la cuerda procesal del proceso verbal en primera instancia, y no por la del verbal sumario previsto en el Art. 390 del C.G.P con las restricciones del inciso 2 y 3 del numeral 4º del Art. 384 Ídem, por las siguientes razones:

- Que el documento aportado en el libelo introductorio denominado “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RURALES”, no es un contrato de arrendamiento como tal, al faltarle el requisito esencial del *precio o canon* mensual de arriendo–*determinado*–, como lo exige el Art. 1973 del C.C., pues según su cláusula tercera, las partes pactaron fue ganancias o utilidades lo cual es propio de las sociedades, tornándose así en un contrato de sociedad civil o de hecho, las cuales tienen una legislación propia y no puede aplicárseles las normas de restitución del contrato de arrendamiento, ni convertir el proceso en única instancia por la cuerda del proceso verbal sumario, por cuanto dicha aplicación sólo opera para cuando no hay dudas sobre el contrato de arrendamiento.
- Que al existir serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento o la existencia de una sociedad civil o de hecho, el

presente asunto no puede estar regido por las restrictivas disposiciones del proceso de restitución de inmueble arrendado, tales como las restricciones contempladas en los incisos 2 y 3 del numeral 4º del Art. 384 del C.G.P, ni convertirse el proceso en única instancia por la cuerda procesal de verbal sumario, y que por tanto, debe dársele el trámite de proceso VERBAL DE PRIMERA INSTANCIA, en aras de garantizar el derecho a la defensa y debido proceso a las partes.

2. Trámite del Recurso

Del recurso se le corrió traslado a la parte demandante por tres días¹, en aplicación del artículo 318 en concordancia con el 110 del Código General del Proceso, término dentro del cual se pronunció, argumentando:

- Que no haberse acordado en la cláusula tercera un precio fijo, no conlleva a desvirtuar la naturaleza del contrato de arrendamiento. Que el Art. 1975 C.C establece que el precio del arrendamiento puede consistir en frutos naturales de la cosa arrendada, los cuales pueden fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha y, que en el caso Sub judice se estipuló un precio determinado, al señalarse que era el 50% para cada una de las partes de la producción de las moliendas, previas las deducciones allí señaladas, ello en razón a que ese tipo de cosechas es imposible pactar un precio fijo al ser estas variables.
- Que no podría aplicarse la sentencia T-162 de 2005 traída a colación por el recurrente, por cuanto (i) el contrato de arrendamiento no ha sido tachado de falso y (ii) no se aportaron las pruebas que ordena la subregla de inaplicación de los incisos 2º y 3º del numeral 4º del artículo 384 C.G.P establecidas por la Corte Constitucional, la cual se derivó a posibles fraudes procesales y falsedades en testimonios que no fueron tenidos en cuenta para ese proceso en particular; situación que considera no tener relación alguna con el caso que nos ocupa.

III. CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición tiene como cometido que la autoridad que pronunció la decisión reclamada la revise con el propósito de corregir los errores en que pudo incurrir, revocando, reformando o manteniendo incólume la primitiva decisión.

Partiendo del reconocimiento del derecho de defensa y contradicción, las providencias judiciales son susceptibles de impugnación intermediando los recursos pertinentes, con el propósito de corregir errores de procedimiento, indebida aplicación de normas sustanciales, omisiones, etc., decisiones que las partes no comparten y cuyos efectos nocivos quieren evitar.

¹ Folio 136



Ahora bien, con relación al inconformismo que plantea el recurrente, bien vale recordar que la H. Corte constitucional desde vieja data ha sostenido², que por regla general, el arrendatario demandado debe cumplir con las cargas procesales pecuniarias contenidas en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del Art. 424 C.P.C (hoy, inciso 2º numeral 4º del Art. 384 C.G.P), para ser oído en el proceso de restitución de inmueble arrendado causados por impagos de los cánones de arrendamiento, siempre que no existan serias dudas sobre la existencia del contrato, pues de lo contrario, si no existe claridad sobre la propiedad del inmueble arrendado, el perfeccionamiento, la vigencia o su naturaleza, dichas circunstancias deberán ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el Juez.

De ahí que, el juez cognoscente, deberá analizar puntualmente en cada caso en concreto, los argumentos alegados dentro de la contestación de la demanda, para valorar si, conforme a las acreditaciones allegadas, decide escuchar o no al demandado, siempre y cuando se evidencia que está dentro de los parámetros legales y jurisprudenciales que gobiernan la materia.

Al respecto, el Alto Tribunal Constitucional ha desarrollado una subregla jurisprudencial que se concreta por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existan serias dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y demandado. Dicha subregla consiste en que *“no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento. De esta forma cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, debe examinar que está en entredicho la presencia del supuesto del hecho que regula la norma que se pretende aplicar”*³.

Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal acuerdo, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes, por ello, el Juez solo puede hacer uso de las limitantes al derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.

En efecto, la Corte Constitucional en sentencia T-162 de 2005, indicó que cuando el párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C., dispone que el demandado no será oído en juicio, lo hace desde el presupuesto de la

² Sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, entre otras.

³ Sentencias T-067 de 2010, T-107 de 2014, entre otras.



existencia clara del contrato de arrendamiento, debidamente aportado al proceso, pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra motivo grave de dudar de la validez de la prueba aportada, mal haría en aplicar automáticamente la disposición.

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que⁴:

“no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los presupuestos normativos no se cumplan, y esto se da, ‘cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia’ (CSJ, Sala civil, sentencia del 14 de abril de 2010, exp. 2010-00124-01).

En este orden de ideas, si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ‘para evitar que su imposición sea desproporcionada, se quebrante inopinadamente su derecho de defensa y se le impida injustamente el acceso a la administración de justicia’ (sentencias del 11 de agosto de 2010, exp. 2010-00252-01, 14 de junio de 2011, exp. 00096-01) (CSJ, 23 ene. 2013, exp. 2012-02939-00, citada en STC14380-2014, 22 oct. 2014, rad. 00229-00, STC4523-2016, 15 abr. 2016, rad. 00126-01, y STC1020-2017, 2 feb. 2017, rad. 00800-01 y CSJ STC13364-2017 ago. 30 de 2017, rad. 2017-02203-00).

5.4. En efecto, en el presente asunto, pese presentarse serias dudas sobre la existencia del contrato que soporta la acción restitutoria, se obvió por parte de la juez encartada la postura reiterada que se ha tenido sobre el tema, pues la aplicación automática del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso puede conllevar a una restricción de los derechos al debido proceso y defensa de las partes, toda vez que al ser allegados con la contestación de la demandada los documentos que de una u otra manera generan incertidumbre sobre la existencia del mencionado contrato, independientemente de que le asista razón o no para la prosperidad de esas defensas, era de rigor abrir la controversia aplicando la subregla constitucional para ser definida en la sentencia.”

Vistos en conjunto los argumentos esbozados por los extremos procesales, se advierte que el debate se circunscribe a determinar la ausencia de uno de los elementos esenciales de este tipo de actos jurídicos, poniéndose en tela de juicio la existencia del contrato de arrendamiento que dio origen al proceso de restitución de inmueble arrendado.

Así las cosas, con el fin de establecer si entre las partes existió un contrato de arrendamiento, o en efecto, se dio otro tipo de contrato, lo cual se logrará determinar con el material probatorio que se recaude en el transcurso del proceso y, en aras de garantizar el derecho a la defensa y acceso a la administración de justicia de la parte demandada, este despachó, repondrá el proveído atacado, en el sentido de dejar sin valor ni efecto, el inciso 2° del ordinal segundo y el ordinal tercero del proveído de fecha 12 de febrero de 2020, que había dispuesto no oír a los demandados hasta que acreditaran el pago de los cánones adeudados con fundamento en lo preceptuado en el numeral 4° del Art. 384 del C.G.P y dar el trámite de proceso verbal sumario, para en su lugar, disponer oír a los demandados María Rosalba Vergara Trujillo y Jesús Anundo Aranda Silva y, darle al presente asunto el trámite de proceso VERBAL contemplado en el artículo 368 y s.s del C.G.P., con el fin que la incertidumbre sobre la existencia del negocio jurídico, sea definida en la sentencia.

⁴ Sentencia STC21491-2017 del 14 de diciembre de 2017. Radicación 11001-22-03-000-2017-02899-01



De otra parte, frente a la excepción previade “*habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde*” propuesta por la parte pasiva, y al estar esta edificada sobre los mismos argumentos del recurso de reposición, el cual se está resolviendo favorablemente en este proveído, téngase estos mismos argumentos como resolutive de la aludida excepción.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: REPONER el auto adiado 12 de febrero de 2020. En consecuencia, se dispone oír a los demandados a los demandados María Rosalba Vergara Trujillo y Jesús Anundo Aranda Silva, y dar al presente al proceso el trámite de proceso verbal, en consonancia con lo dicho en la parte motiva de este proveído.

Parágrafo: Mantener incólumes las demás determinaciones del auto censurado.

SEGUNDO. TENERpor contestada la demanda por los demandados MARÍA ROSALBA VERGARA TRUJILLO y JESÚS ANUNDO ARANDA SILVA.

TERCERO: DESPACHAR favorablemente la excepción previa propuesta por la parte demandada, por las razones expuestas en la parte motiva.

CUARTO: RECONOCER PERSONERÍA para actuar al abogado CESAR AUGUSTO HERRERA HERRERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.752.546 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 127.994 del C.S. de la J., como apoderado judicial de la parte demandada, en los términos del poder conferido.

QUINTO: Una vez ejecutoriada esta providencia, continúese con el trámite de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

SILVIA SUSANA OROSTEGUI VILLARREAL

Firmado Por:

**SILVIA SUSANA OROSTEGUI VILLARREAL
JUEZ MUNICIPAL**

JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCO DE LA CIUDAD DE OIBA-SANTANDER

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



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL CON FUNCIONES DE
CONTROL DE GARANTÍAS Y CONOCIMIENTO
Oiba- Santander

Código de verificación:

cc345a4ab1984eb61c8b470950bfa90f947811760b325852add998dad8db318e

Documento generado en 20/08/2020 08:21:27 a.m.