

## JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL

Puente Nacional, 11 de septiembre de 2020

Se interpone recurso de reposición por la parte demandante en contra del auto proferido el 28 de agosto de 2020 por medio de cual se decidió la excepción previa propuesta, se programó fecha y hora para llevar a cabo audiencia y se dispuso lo pertinente respecto del decreto de pruebas, a fin de que se revoque la decisión argumentando que como quiera que la demandada a pesar de dar contestación a la demanda no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, debió dictarse fallo por escrito en concordancia con lo dispuesto en el numeral 4° inciso 2° del artículo 384 del C.G.P. y a algunos pronunciamientos de la Corte Constitucional a que hace referencia en su memorial.

Para resolver el recurso es pertinente recordar especialmente lo indicado en el artículo 384 del C.G.P.:

**“Artículo 384.** Restitución de bien arrendado. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.**” (Subrayado propio).

Frente a lo anterior, no cabe duda del imperativo normativo que indica que ante la no acreditación en el pago de los cánones de arrendamiento la consecuencia jurídica es que el demandado no será oído, no obstante y a través de un amplio desarrollo jurisprudencial<sup>1</sup>, la Corte Constitucional ha establecido como subregla que exime al demandado de esta aplicación, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Al respecto la recurrente indica que esta subregla no opera como quiera que al momento de presentar la demanda alegó el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, aduciendo que es ésta la principal prueba para iniciar este proceso, pretendiendo que sólo con la aportación de un documento se tenga como hecho irrefutable la existencia del contrato.

Pues bien, se tiene que es cierto que con la demanda se aportó un contrato de arrendamiento pero de igual manera se tiene que en la contestación de la demanda, la parte demandante eleva una excepción de simulación del contrato que ataca precisamente la existencia del mismo, y sin que sea este el momento de emitir pronunciamiento de fondo sobre el tema, sí es claro que se generan dudas que deben ser resueltas precisamente a través de la práctica de pruebas, evitando dar aplicación a una consecuencia jurídica de una norma, encontrándonos aún ante la posible inexistencia del supuesto fáctico, sin que con ello se esté incurriendo en violación de la ley o parcialidad alguna, sino que lo que se hace es aplicar los principios de justicia y equidad.

---

<sup>1</sup> Ver al respecto Sentencias T-838 de 2004, T-152 de 2005, T-494 de 2005, T-035 de 2006, T-326 de 2006, T601 de 2006, T-150 de 2007, T-808 de 2009, T-118 de 2012, entre otras.

Con ello se recuerda que la función del juez no es dar aplicación de manera mecánica a las normas, sino que se debe estudiar la incertidumbre planteada garantizando así el derecho fundamental al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción de la parte demandada y que de ninguna manera va en contravía de los derechos de la parte actora, equiparando las cargas para así entrar a adoptar la decisión que en derecho corresponde bajo un escenario equitativo, evitando incurrir en un posible defecto sustantivo y fáctico, motivos éstos por los cuales se tiene que no hay lugar a reponer la decisión adoptada.

Finalmente se advierte que en cuanto a la calidad de arrendadora de la demandante, la validez del contrato, su clasificación, y demás aspectos, serán definidos precisamente una vez se desarrolle la etapa probatoria, ya que esto es materia de otra etapa procesal.

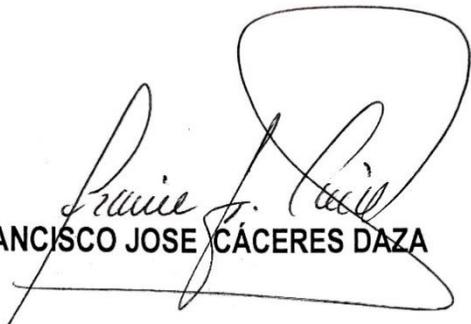
En mérito de lo expuesto, el Juzgado primero Promiscuo Municipal de Puente Nacional, Santander,

### RESUELVE

**PRIMERO:** No reponer el auto del 28 de agosto de 2020, por las razones expuestas en la parte considerativa.

### NOTIFÍQUESE

El Juez,

  
**FRANCISCO JOSE CÁCERES DAZA**

Este auto se notificó mediante estado del 14 de septiembre de 2020.

  
María/Angélica Ramírez Durán  
Secretaria