

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
JERUSALÉN – CUNDINAMARCA

jprmpaljerusalen@cendoj.ramajudicial.gov.co

Jerusalén, Cundinamarca, diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022).

Ref.: Proceso **VERBAL - Restitución de Inmueble Arrendado** de **DOLY AMPARO ROMERO ESCOBAR** contra **AVELINO VALLEJO**

No.253684089001 2022 00020 00

1 ASUNTO

1.1 Los reparos formulados a través del recurso de reposición que ha presentado la procuradora judicial del demandado contra la providencia que admitió la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, se fundamentan en que con su acción se presenta una indebida acumulación de pretensiones conforme al numeral 5º del artículo 100 del Código General del Proceso en concordancia con el artículo 88 *ejusdem*, habida consideración al cobro de la cláusula penal que está inmersa en el contrato de arrendamiento base del asunto que se debate. Al unísono de la inconformidad también aduce que como consecuencia de la suscripción que realizara el demandado de aquél acto jurídico con la demandante Doly Amparo Romero Escobar, desconoce a ésta como dueña o poseedora del inmueble referido en el contrato, razón por la que no le es dable devolver el bien (fls. 11-14), consideración por la que impetra que al demandado Avelino Vallejo se le ha de escuchar en el proceso sin necesidad de que tenga que consignar los cánones que se asevera deber en términos del numeral 4º del artículo 384 de la misma codificación, sumado al argumento de que en esta clase de procesos por la desavenencia que le invade, está vedado el pago de sumas de dineros de cualquier naturaleza. Agrega que al tenor de la jurisprudencia constitucional, en los procesos de restitución de inmueble arrendado no se puede exigir el pago de los cánones presuntamente adeudados para poder oír a la parte demandada, razón por la cual itera su solicitud de escuchar al demandado sin que tenga que pagar los cánones de arrendamiento.

1.2 Al descorrer el traslado del recurso, la parte demandante manifiesta que no existe la aludida indebida acumulación de pretensiones toda vez que las cláusulas penales se establecen por mera libertad contractual, más las sentencias anunciadas por el demandado y que ha proferido la Corte Constitucional como la T-427 de 2014 no respalda la afirmación de la parte recurrente; en tratándose de la T-482 de 2020, en esta no existió contrato y sí se refiere su aplicación cuando

hay serias dudas. Respeto de la Sentencia T-118 de 2012 se afirma que cuando hay serias dudas, no aplican los numerales 1º y 3º del artículo 424 del Código Procedimiento Civil, vigente por la época de los fallos.

2 FUNDAMENTOS

2.1 Sabido es que los recursos constituyen la herramienta a favor de las partes o de los terceros intervinientes dentro de una actuación procesal, cuya única finalidad radica en obtener que el juez reexamine la decisión censurada con el fin de volver sobre el tema que aduce el impugnante, a fin de que se revoquen o modifiquen ante los posibles yerros de que éstas pueden adolecer. En efecto, dispone el artículo 318 del Código General del Proceso, que: *"...el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que reformen o revoquen"*, lo que significa que dicho recurso tiene como finalidad que el mismo funcionario que profirió la decisión sea el que vuelva sobre ella reconsiderándola total o parcialmente, si es del caso, tal como lo ha sostenido la doctrina en donde se expresa que el recurso de reposición es un remedio procesal en virtud del cual el Juez que conoce del proceso tiene la oportunidad única de reconsiderar un punto ya decidido por él y enmienda el error en que ha incurrido y pronuncia una nueva resolución ajustada a derecho.¹

2.2 Generalidades del proceso de restitución de inmueble arrendado.

2.2.1 El artículo 384 del Código General del Proceso es la norma que establece los parámetros para el procedimiento que se utiliza con el fin de que se restituya a su propietario o poseedor la tenencia del bien inmueble que fue arrendado. Además se tiene por sentado que aparte de los requisitos generales de toda demanda que prevé el artículo 82 ibídem, el numeral 1º del artículo 384 señala que para la admisión restitutoria, el interesado debe adjuntar ***"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"***. Sumado a ello en el inciso 2º del numeral 4º se indica 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."*** (La negrilla fuera del texto original), exigencias que también se también se encuentran contempladas en el

¹ CARDONA GALEANO, Pedro Pablo. Manual de Derecho Procesal Civil, Tomo I, Parte General, Editorial Leyer, Cuarta Edición, Pág. 629

artículo 37 de la Ley 820 de 2003, a más que en el numeral 1º y 4º de su artículo 9º se prevé que está a cargo del arrendatario la obligación de "pagar el precio del arrendamiento" o canon y "pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales", acreencias que deberán ser cumplidas por el inquilino o, de lo contrario, quedará facultado el arrendador para demandar la restitución del bien por mora en el pago.

2.2.2 Se ha de resaltar además que la condición especial del proceso de restitución cuando se basa el trámite exclusivamente en la mora en el pago del canon de arrendamiento, el trámite será de única instancia según lo previsto en el numeral 9º del artículo 384 del Código General del Proceso y que cuando la demanda se fundamenta en la mora en el pago, la solicitud se hace con fines de cumplir una carga para ser oído y no con el propósito de extinguir el crédito. Sin embargo para que esta exigencia no se convierta en un atropello, el demandado puede impedir que se entregue el dinero depositado al demandante, en cuyo caso se retendrá hasta la terminación del proceso, exigencia legal que no convierte el proceso de restitución de inmueble arrendado en proceso ejecutivo, pues se trata de una protección mínima al arrendador que aporte la carga probatoria que le asiste, sin que en el expediente obre documento que evidencie que la demandante esté engañando la justicia, toda vez que se podría estar incurriendo en una conducta tipificada en la ley penal.

3 CONSIDERACIONES

3.1 En el presente asunto se cuestiona por vía del recurso de reposición la determinación de la admisión de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, decisión en la que en uno de sus apartes se advirtió al demandado que para ser oída en el proceso debía consignar los cánones de arrendamiento que se dice adeudar.

"(...) 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."

3.2 Para resolver el presente asunto se debe establecer como parámetro en el debate procesal que la prueba ideal de la existencia del contrato de arrendamiento es el documento escrito donde conste el carácter consensual, oneroso y bilateral, esto es, que debe establecerse acuerdo entre las partes, el valor, el inmueble y su destinación para que obre el supuesto legal, documento que se aporta en la demanda *ab initio* con la causal invocada y su cabal diligenciamiento (fls. 11-14).

3.3 Ahora bien. Frente a las decisiones jurisprudenciales señaladas en el recurso, es pertinente resaltar que frente al tema, se presenta la cosa juzgada y que para la inaplicación del

artículo 384 del Código General del Proceso, 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 versus demandado y que en el presente asunto la parte recurrente sólo aduce que *“desconoce el contrato de arrendamiento suscrito con la demandante, hecho ante el cual no está obligado a consignar los cánones de arrendamiento”* y aquí inocultable es que está legalmente determinada la carga procesal, es decir, está probada la existencia del contrato jurídico y que la simple negación de la existencia del contrato de arrendamiento debería ir sustentada razonablemente con pruebas siquiera sumarias que generen serias dudas en la veracidad de su creación. En fin, por la importancia para el litigio, es necesario recordar que el contrato de arrendamiento por su naturaleza consensual se perfecciona por el acuerdo de voluntades respecto de sus elementos esenciales, de suerte que no necesita de ninguna solemnidad en especial y que los contratantes pueden reformar de consuno las condiciones inicialmente pactadas, baste entonces a que con la simple emisión de su consentimiento para que esa enmienda se perfeccione y cobre fuerza de obligatoriedad entre las partes, salvo que éstas en el negocio originario hubieren pactado solemnidad alguna en especial, de tal suerte que la aspiración de demandado no conduce a la revocatoria de la decisión censurada, máxime que los precedentes traídos como fundamento de la inconformidad no son similares a los planteamientos de la demanda y que el parámetro de constitucionalidad tampoco es idéntico.

3.4 Finalmente en lo que respecta al fenómeno jurídico de la indebida acumulación de pretensiones bajo la consideración de que la que es objeto de censura no se puede tramitar por el mismo procedimiento sino por el que se encuentra reglado en la ley del enjuiciamiento civil, pues se ha establecido por línea jurisprudencial que existe la figura cuando las pretensiones principales expresadas en la demanda son opuestas o contradictorias entre sí y es precisamente en la contestación de la demanda que se ha de advertir la situación y no en este escenario de desavenencia. De suerte que es pertinente recomendar a los litigantes evitar caer en magno error para dar mayor agilidad a un sistema judicial que a gritos exige celeridad y pronta justicia.

En mérito de lo brevemente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca,

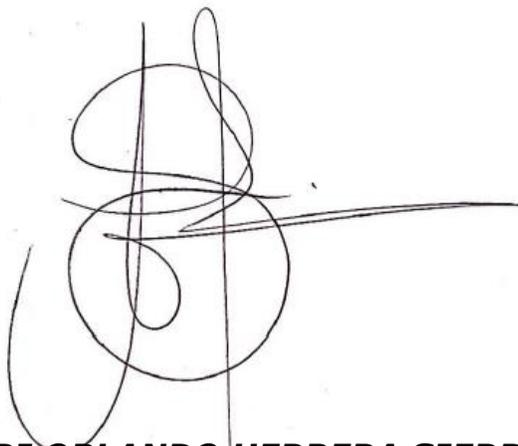
RESUELVE:

PRIMERO: **NO REVOCAR** el proveído que se recurre por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: **NO CONDENAR** en costas por no aparecer causadas.

Una vez sobre ejecutoria esta determinación, ingresará el expediente al Despacho.

Notifíquese y Cúmplase



AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA
Juez

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

JERUSALÉN CUNDINAMARCA

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR ESTADO

No. 023 DE HOY 21 de Julio de 2022

El Secretario,



CHRISTIAN EDUARDO MUÑOZ CÓRDOBA