



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Juzgado Civil Municipal
Madrid Cundinamarca

Carrera 7ª N° 3-40

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	BLANCA CECILIA PALACIOS DE GARZON
DEMANDADO	LEIDY CAROLINA REY BARREÑO, LUCILA BARREÑO MORENO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALONSO REY CEFERINO
RADICACION	254304003001-2021 -1034

Madrid Cundinamarca. Enero dieciocho (18) de dos mil veintidos (2022). –

Se define el recurso de reposición y la pertinencia de la alzada interpuesta contra el auto del pasado veintisiete (27) de enero que dispuso el trámite de la réplica y las excepciones propuestas por la parte demandada LEIDY CAROLINA REY BARREÑO, LUCILA BARREÑO MORENO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALONSO REY CEFERINO, dentro de la acción correspondiente al proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO que le promueve BLANCA CECILIA PALACIOS DE GARZÓN por interpuesto apoderado judicial.

Admitida la demanda el dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), fue vinculada la parte demandada LEIDY CAROLINA REY BARREÑO, LUCILA BARREÑO MORENO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALONSO REY CEFERINO, quien mediante apoderado judicial replico el libelo y se opuso a las pretensiones reclamando para su defensa las excepciones de ausencia de causa para demandar, temeridad, mala fe, existencia de un vínculo contractual diferente, amparadas en que suscribieron varios contratos de arrendamiento pero con Lucila Barreño Moreno y no con la menor, tal como lo evidencia la acción policiva que paralelamente les promueven incurriendo en la reclamada temeridad al promover la demanda por hechos diversos a los planteados ante la Inspección, explicando la tenencia del inmueble en un contrato verbal realizado con Lucia Bareño Moreno respecto del que ningún incumplimiento causó, cuyas condiciones determinan la imposibilidad de accionar sobre la terminación del contrato cuya continuidad demanda.

Dispuesto el trámite pertinente, el apoderado de la parte demandante BLANCA CECILIA PALACIOS DE GARZÓN, al surtirse el traslado del artículo 443 del estatuto procesal ibídem, el apoderado de la parte demandante mediante los recursos de reposición y apelación impugno el traslado dispuesto al considerar que se incumplen las exigencias del numeral 4º del artículo 384 del Cgp., al omitirse el pago oportuno de los cánones de arrendamiento reclamados, como quiera que las consignaciones dispuestas se realizaron por fuera de los 5 días que autorizan los artículos 10 al 12 de la Ley 820 de 2003, incumpléndose además la obligación de reportarle o enviar la comunicación de la consignación bancaria, adeudándose además los restantes cánones de arrendamiento como los generados desde junio de 2021.

En el termino del traslado al recurso, el apoderado de la parte demandada se opuso a la prosperidad del recurso anunciando que el desconocimiento del contrato en las condiciones de la jurisprudencia constitucional lo relevan de tal carga, para persistir en el trámite de la defensa propuesta.

Bajo tales condiciones, advirtiéndose la inexistencia de solicitud probatoria irresuelta y el desinterés de las partes en su práctica, culminó dicho estadio procesal, sin que las partes o sus apoderados exteriorizaran reparo frente al trámite y sin advertirse causal de nulidad que invalide el proceso o causal que impida una decisión de fondo, se resuelve la pertinencia del ataque propuesto, con la determinación que se promulgará de acuerdo con las siguientes:

CONSIDERACIONES

Antes de abordar el alcance de la reposición, debe indicarse que la efectividad de la réplica y su idoneidad están condicionadas al éxito en acreditar fueron sufragados los cánones insolutos, exigencia que ni más ni menos determina la pertinencia de la réplica, porque al invocarse como causa de terminación y de la demanda, el incumplimiento en el pago, dispone el inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, exigencia que no solo de aplica ante la omisión en el pago de los cánones insolutos sino que se extiende a toda obligación insoluta por los conceptos de servicios públicos, cuotas de administración y demás obligaciones a cargo del arrendatario.

Atendiendo los hechos de la demanda y el alcance la réplica dispuesta, debe precisarse que la causa de la terminación del contrato anunciada en la demanda corresponde a la mora en la solución de los cánones de arrendamiento, frente a cuya aspiración el apoderado de la parte demandada reclama antes que la inexistencia del contrato el cumplimiento de los pagos al señalar y aportar algunos comprobantes de consignación de los mismos, para el efecto se ocupa el despacho mediante el siguiente cuadro ilustrativo de cotejar las posiciones relacionadas:

CONTRATO DE LA CARRERA 6 n. 14-73			
CÁNONES DEMANDADOS	CANON	CÁNONES PAGADOS	FECHA PAGO
6/06/2021	\$ 550.000,00		
6/07/2021	\$ 550.000,00		
6/08/2021	\$ 550.000,00		
6/09/2021	\$ 550.000,00	\$ 550.000,00	13/09/2021
6/10/2021	\$ 550.000,00	\$ 550.000,00	10/12/2021
6/11/2021	\$ 550.000,00	\$ 550.000,00	10/11/2021
6/12/2021	\$ 550.000,00		
6/01/2022	\$ 550.000,00		
6/02/2022	\$ 550.000,00		
6/03/2022	\$ 550.000,00		
6/04/2022	\$ 550.000,00		
6/05/2022	\$ 550.000,00		
6/06/2022	\$ 550.000,00		
6/07/2022	\$ 550.000,00		
6/08/2022	\$ 550.000,00		
6/09/2022	\$ 550.000,00		
6/10/2022	\$ 550.000,00		
6/11/2022	\$ 550.000,00		
6/12/2022	\$ 550.000,00		
	\$ 10.450.000,00	\$ 1.650.000,00	

CONTRATO DE LA CARRERA 6 Nº 14-85			
CÁNONES DEMANDADOS	CANON	CÁNONES PAGADOS	FECHA PAGO
6/06/2021	\$ 1.400.000,00		
6/07/2021	\$ 1.400.000,00		
6/08/2021	\$ 1.400.000,00		
6/09/2021	\$ 1.400.000,00	\$ 1.400.000,00	13/09/2021
6/10/2021	\$ 1.400.000,00	\$ 1.400.000,00	10/12/2021
6/11/2021	\$ 1.400.000,00	\$ 1.400.000,00	10/11/2021
6/12/2021	\$ 1.400.000,00		
6/01/2022	\$ 1.400.000,00		
6/02/2022	\$ 1.400.000,00		
6/03/2022	\$ 1.400.000,00		

6/04/2022	\$	1.400.000,00		
6/05/2022	\$	1.400.000,00		
6/06/2022	\$	1.400.000,00		
6/07/2022	\$	1.400.000,00		
6/08/2022	\$	1.400.000,00		
6/09/2022	\$	1.400.000,00		
6/10/2022	\$	1.400.000,00		
6/11/2022	\$	1.400.000,00		
6/12/2022	\$	1.400.000,00		
	\$	26.600.000,00	\$	4.200.000,00

De la relación precedente claramente se advierte que no existe el pago reclamado en cuanto solo acreditó la parte demandada la solución extemporánea de solo 6 de los 38 cánones reclamados, bajo cuyas condiciones en manera alguna se materializa el pago y el cumplimiento de la carga aludida por el citado inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Frente al reparo expuesto por el apoderado de la parte demandada frente al recurso en lo relacionado con la exoneración del pago reclamado como condición que habilita su replica debe precisarse que dicho argumento contradice su posición, sino los términos de la defensa y el proceder desplegado en aquella, en el que inexplicablemente sin considerar ni plantear y mucho menos negar la existencia del contrato, reclamó la solución de las obligaciones ocupándose incluso de realizar unas consignaciones o depósitos bancarios como los relacionados, que antes que el desconocimiento del contrato imponen como conclusión la existencia de la relación contractual deprecada.

Al respecto, cabe destacar que se impone no escuchar a la aquí accionante hasta que acredite el pago de los cánones adeudados no solo los reclamados sino los causados en el proceso de restitución de inmueble arrendado, en cuanto así lo impone inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, en cuanto literalmente dispone:

“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”.

Por razón de la citada disposición, adviértase que la misma ante la eventualidad de negarse a la solución, no solo debe alegarse que no deben los cánones de arrendamiento reclamados, sino que debe solicitarse la retención de los valores consignados tal como lo autoriza el inciso 4° del prenombrado numeral, condición bajo la cual se autoriza no solo la retención de los dineros que se consignent que de negarse serán devueltos cuando acredite la pertinencia de su réplica.

En la forma expuesta bien se advierte que en manera alguna la réplica comprende tal defensa, reiterándose que las consignaciones efectuadas, los contratos allegados desvirtúan discusión alguna sobre la existencia de la relación contractual que se alega incumplida, para ello retómense los términos de la réplica en la que opositor al recurso expresamente consiente el vínculo contractual al relacionar

El hecho tercero: Este hecho es cierto, solo que el desarrollo de los contratos lleva muchos años, aunque las partes formalizaban la relación suscribiendo nuevos contratos y desde la muerte del citado señor se celebró un nuevo contrato con la señora Lucila Bareño Moreno.

3. Existencia de un vínculo contractual diferente

Después de la muerte del señor Alfonso Rey Ceferino, la aquí demandante celebró contrato verbal con la señora Lucia Bareño Moreno, contrato que se ha cumplido y respecto del cual se han pagado los cánones de arrendamiento, como se demuestra con la documental allegada.

Independientemente de ello, como aquí no se le está demandando a ella, sino a la heredera del arrendatario inicial, este no es el escenario para discutir el cumplimiento o no de un vínculo contractual que no es objeto del proceso.

Por lo expuesto, solicito se declare probada esta excepción.

Por razón de las transcripciones precedentes bien se advierte que antes que negarse la existencia del vínculo contractual materia de la restitución se reclama su cumplimiento y la observancia de sus términos en las obligaciones reclamadas a la parte demandada quien en manera alguna puede desconocer que la condición de representante legal de la menor es la única condición por la que fue vinculada al proceso, en cuanto el admisorio da cuenta de su vinculación personal en forma diversa a la representación de la menor.

Con la posición de la defensa se incumplen en consecuencia la exigencias con las que la doctrina constitucional dispuso que cuando el demandado en el proceso de restitución plantea serias dudas sobre la existencia u oponibilidad del respectivo contrato de arrendamiento, el juez podrá tramitar las defensas o excepciones que allí formule prescindiendo de la carga procesal y pecuniaria impuesta por el citado artículo 384 (inciso 2º, num. 4º) del Código General del Proceso, porque se insiste, tal negación en manera alguna se reclamó en la réplica y siendo tal condición un evento que es ajeno al presente proceso en manera alguna puede aplicarse esa excepción, en tanto que, como se documentó, al contestar la demanda, la arrendataria indicó que **“la aquí demandante celebró contrato verbal con la señora Lucia Bareño Moreno, contrato que se ha cumplido y respecto del cual se han pagado los cánones** de arrendamiento, como se demuestra con la documental allegada”, negrilla y subraya ajenas a la réplica.

Frente al incumplimiento de las exigencias constitucionales, debe precisarse y considerarse que únicamente la parte demandada planteó un ataque panorámico frente a la modalidad, ejecución del contrato de arrendamiento, sin asumir o plantear su inexistencia, desconociendo que se aportó como prueba documental para disputar antes que su ocurrencia los fundamentos fácticos y jurídicos de su actuar como obligada imponiéndose la revocatoria sobre el trámite de la réplica como en efecto se dispondrá al incumplirse las reglas y exigencias del inciso segundo del numeral 4º del artículo 384 del Código General del Proceso.

En los términos del recurso la providencia cuestionada se revocará en las condiciones expuestas, en cuanto no solo omitió la parte demandada acreditar el pago de los cánones reclamados, sino que se abstuvo de reclamar y acreditar condiciones que materialicen las serias dudas sobre la existencia u oponibilidad del respectivo contrato de arrendamiento, cuya posición es la que determina el relevo de la carga anunciada y la autorización para prescindir conforme el mandato de la jurisprudencia constitucional que en la forma expuesta no puede proveerse, habilitando el rechazo de la defensa propuesta.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA**, por autoridad de la Ley,

RESUELVE

REVOCAR a consecuencia del recurso interpuesto por el apoderado de la parte demandante BLANCA CECILIA PALACIOS DE GARZÓN la providencia del pasado veintisiete (27) de enero, proferida en el proceso promovido contra LEIDY CAROLINA REY BARREÑO, LUCILA BARREÑO MORENO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALONSO REY CEFERINO, en el trámite del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO que le promueve por interpuesto apoderado judicial, conforme lo expuesto.

ABSTENERSE de escuchar a los demandados por cuanto no aportaron prueba siquiera sumaria del pago de los cánones adeudados, ni reclamaron o plantearon serias dudas frente a la existencia y oponibilidad del contrato de arrendamiento, tal como lo autorizan las normas que regulan el proceso de restitución de inmueble arrendado (inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, conforme lo expuesto

RECHAZAR por la réplica dispuesta por el apoderado judicial de la parte demandada LEIDY CAROLINA REY BARREÑO, LUCILA BARREÑO MORENO Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ALONSO REY CEFERINO, en el trámite del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, según las condiciones expuestas a consecuencia de su omisión en acreditar el pago de los cánones reclamados o solicitar la retención de los dineros consignados.

Previas las constancias de rigor continúese el trámite para la resolución de la instancia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez

JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA

Firmado Por:

Jose Eusebio Vargas Becerra

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Madrid - Cundinamarca

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: **7c6f97f3709c60dd78ea560d5c0b7b49bc9e676ec1835cb9940e2c70f9feae6f**

Documento generado en 19/01/2023 02:25:58 AM

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