



JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL

Machetá, Cundinamarca, trece (13) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 2021- 044

Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO

Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

ASUNTO A RESOLVER

Una vez surtido el traslado del recurso de reposición interpuesto por el apoderado de GONZALO MAHECHA VALENZUELA contra el auto de 9 de septiembre de 2021, que no exigió al demandado el pago en dinero los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados, como requisito para ser escuchado dentro del presente proceso, procede el Despacho a su decisión.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El recurrente solicita revocar el auto recurrido, señalando que el precedente jurisprudencial invocado allí por el juzgado para no exigir al demandado el pago de los cánones adeudados como requisito para ser escuchado en el proceso, no es aplicable al presente caso, pues no se trata de situaciones semejantes.

Al respecto, señalo que la jurisprudencia Constitucional ha reseñado que es posible eximir al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, pero solo en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, como ha sido explicado en sentencias T-118 de 2012, T-107 de 2014 T-427 de 2014 y T-340 de 2015. Sin embargo, como en este caso el demandado, ni discute la existencia del negocio jurídico, ni la obligación a su cargo, dicho precedente jurisprudencial no guarda relación con el asunto estudiado y, por ende, no es viable eximirlo del pago de los cánones adeudados como requisito para ser tenido en cuenta en el proceso. Por tales motivos, solicitó reponer la decisión atacada y consecencialmente *«dar estricta aplicación al numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.»*.

En el término de traslado, el apoderado del demandante se opuso a las pretensiones del recurrente, señalando que toda vez que las partes pactaron que el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble cuya restitución se solicita, se realizaría mediante la entrega de obras de arte, previo acuerdo de las partes, la forma

de pago no es clara, ni expresa ni exigible, lo que se traduce en dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que resultó acertado haber eximido al demandante del pago de los cánones como requisito para ser oído en juicio, motivos por los cuales solicitó no reponer el auto atacado.

CONSIDERACIONES

En el presente caso, el problema jurídico por resolver consiste en determinar si los argumentos expuestos por el demandado en la contestación de la demanda configuran uno de los supuestos señalados por la jurisprudencia de la Corte Constitucional para eximirlo del pago de los cánones de arrendamiento solicitados en la demanda como requisito para escucharlo en juicio.

El numeral 4° del artículo 384 del CGP prevé que si la demanda de restitución de inmueble arrendado 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 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.

No obstante este desplazamiento de la carga probatoria hacia la parte pasiva y la consecuente limitación a su derecho de defensa, establecido en la norma analizada, la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional en sentencias T-838/04, T-1082/07, T-067/10, T-118/12, T-427/14 y T-482/20 ha reseñado que esta regla contiene una excepción, desarrollada por esa Corporación, a partir de la cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Ello se debe a que, en palabras de dicha Corte, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre arrendador y arrendatario, conteniendo éste las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes. Así, atendiendo razones de justicia y equidad, 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.

Con base en el marco fáctico señalado, en el presente proceso se advierte que, como se señaló en el auto recurrido, la parte demandada, no desconoce la existencia ni el contenido del contrato de arrendamiento allegado por el demandante en junto con el líbello inicial, ni tampoco la obligación de pagar el canon de arrendamiento, aunque según la parte pasiva, este no se pactó en dinero, sino mediante la entrega de obras de arte.

En este orden de ideas, le asiste razón al recurrente al afirmar que el supuesto de hecho analizado difiere del que motivó el precedente jurisprudencial estudiado, pues en este proceso no existe discusión sobre la validez y el contenido del contrato de arrendamiento, sino en la forma de pago del canon, lo cual no es óbice para exonerar al arrendatario de su pago, lo cual deviene en que deba darse aplicación al numeral 4° del artículo 384 del CGP, como solicita el impugnante.

Ahora bien, dentro del contrato de arrendamiento celebrado entre NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO como arrendador y GONZALO MAHECHA VALENZUELA, como arrendatario, del inmueble ubicado en la calle 5 No. 7-15 apartamento 201 de esta municipalidad, se acordó en la cláusula segunda del documento un canon de arrendamiento de \$400.000, pagaderos dentro de los primeros diez días *“de cada periodo contractual”*. Sin embargo, en la cláusula decimoquinta se estableció que *«el valor del contrato será cancelado en obras de arte de común acuerdo con las partes»*.

Así, del estudio integral del contrato de arrendamiento, se advierte que las partes, de común acuerdo, en la cláusula décimo quinta variaron la forma de pago inicialmente pactada en la cláusula segunda, pues pasaron del pago de dinero a la entrega de objetos en especie, en este caso, obras de arte, previo acuerdo de las partes.

En este orden de ideas, se revocará el auto de 9 de septiembre de 2021 y en su lugar, se dispondrá que, como ordena el numeral 4° del artículo 384 del CGP, no se tenga en cuenta la contestación de la demanda presentada por el apoderado de GONZALO MAHECHA VALENZUELA, 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 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.

Sin embargo, de acuerdo con lo señalado con antelación, como el pago del canon de arrendamiento se pactó en especie con la entrega de obras de arte, si el demandado pretende realizar el pago de los cánones solicitados por el arrendador

en el libelo inicial, éste se deberá realizar mediante el procedimiento dispuesto para el pago por consignación, artículo 381 del CGP, para lo cual el interesado deberá solicitar fecha y hora para el secuestro de las obras de arte ofrecidas, las cuales, previo avalúo por parte de un profesional en la materia, deben cubrir el pago de los cánones de arrendamiento solicitados en la demanda, así como los que se causen hasta el momento de la realización de la diligencia, sin perjuicio de los cánones de arrendamiento subsiguientes, para que pueda continuar siendo oído en el proceso.

Finalmente, el Despacho negará el recurso subsidiario de apelación interpuesto, por cuanto la presente providencia satisface la pretensión del recurrente, circunscrita a «*consecuencialmente dar estricta aplicación al numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.*», como ya se dispuso en esta providencia.

En merito lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Machetá,

RESUELVE:

PRIMERO.- REVOCAR el auto de 9 de septiembre de 2021 y, en consecuencia, **NO TENER EN CUENTA** la contestación de la demanda presentada por el apoderado de GONZALO MAHECHA VALENZUELA, 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 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, en las circunstancias señaladas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- NEGAR el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la recurrente, de acuerdo con la parte considerativa de este auto.

NOTIFÍQUESE

CESAR MONTAÑEZ ROMERO

Juez

**JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE MACHETÁ
SECRETARIA. EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICA
POR ANOTACIÓN EN ESTADO NÚMERO_38_DEL
DIA DE HOY, _14-10-2021**

WILMER DANIEL CEPEDA AMADO
Secretario

Firmado Por:

Cesar Montañez Romero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Macheta - 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:

132de298bbf3b2dbada6f5bc91fe8e1d89544f56f78c6327bfe7f1552f645beb

Documento generado en 13/10/2021 09:59:50 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>