

PROCESO No. 13001-31-03-007-2021-00094-00

Dte: ADOLFO CORONADO AHUMADA

Ddo: VENUS CECILIA LARA SANTIAGO

RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

ccs

SECRETARIA. Al Despacho señor juez, el presente proceso, acompañado de poder y contestación de la demanda. Provea usted.

Cartagena, 5 de octubre de 2021.

LUZ ELENA VERGARA GONZALEZ

Secretaria

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA. Cinco (05) de octubre del año dos mil veintiuno (2.021)

Tiénesse a la abogada MARIA MERCEDES SARMIENTO MADRID, identificada con la C.C. No. 1.128.045.465 y la T.P. No. 177.012 del C.S. de la J., para actuar como apoderada de la parte demandada, conforme las facultades conferidas en el poder.

Es importante anotar que, si bien el inciso segundo del numeral 4º del art. 384 del CGP establece que cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta u otros servicios, el demandado *"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..."*; lo cierto es que, tanto la Corte Constitucional como la Corte Suprema de Justicia, han enseñado que dicha sanción no debe aplicarse cuando se tenga **serias dudas acerca de la existencia o vigencia del contrato de arrendamiento.**

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia T-107 de 2014 indicó lo siguiente:

"5.1. Desde al año 2004^[29], la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta 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"*^[30]. 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, **o de la vigencia actual del mismo**, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar. (Negrilla del Despacho).

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se

ajustan al texto constitucional, "éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma"^[31].

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a "razones de justicia y equidad"^[32] en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo^[33]. Por eso, "el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado"^[34], además del acceso a la administración de justicia.

Entonces, el funcionario judicial está facultado para decidir no escuchar a un accionado arrendatario en un proceso de restitución de tenencia por arrendamiento, siempre que conforme al acervo probatorio aportado por las partes, tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico; de ahí que, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del convenio. Lo anterior, no es otra cosa que la prohibición para los jueces de la aplicación objetiva del artículo referido del Código de Procedimiento Civil."

Teniendo en cuenta lo anterior, y que la demandada dentro del presente asunto contesto la demanda dentro del término legal (4 de junio de 2021), el despacho imprimirá trámite a la contestación de la demanda.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE

Firmado Por:

Juan Carlos Marmolejo Peynado
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cartagena - Bolívar

Código de verificación: **4c71d60a79c54b6e6e79179479532ff799d7f5c8bd38f4f7f53aece32a63ab82**

Documento generado en 05/10/2021 04:36:17 p. m.

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