



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL. Villa de Leyva, doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022). Al despacho la presente demanda para que la señora Juez se sirva proveer.

ALBA LUCÍA AGUDELO PARRA
Secretaria

Villa de Leyva, doce (12) de mayo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
DEMANDANTE: ROSA ELVIRA CASAS ORTIZ
DEMANDADO: JOSÉ DE JESÚS TORRES BAUTISTA
RADICACIÓN: 154074089002-2021-00179-00

El defensor público adscrito a la Defensoría del Pueblo Regional Boyacá, doctor ALEXON GERMÁN MENDOZA QUINCHANEGUA, actuando como apoderado por amparo de pobreza del señor JOSÉ DE JESÚS TORRES, contesta la demanda dentro del término legal otorgado, proponiendo excepciones de mérito de: INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FRAUDE PROCESAL, COBRO DE LO NO DEBIDO, MALA FE DE LA DEMANDANTE, CALIDAD DE POSEEDOR DEL DEMANDADO y la GENÉRICA, indicando que en caso de existir cualquier excepción en beneficio del demandado, que se haya probado en las diligencias, sea declarada de manera oficiosa por el despacho.

Por tratarse el presente proceso de uno declarativo de restitución de bien inmueble arrendado, en el cual la se solicita la terminación del contrato por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, habría que darse aplicación al art. 384.4 del C.G.P. que establece, que el demandado no será escuchado hasta tanto no consigne a órdenes del juzgado el valor de los cánones y demás conceptos adeudados.

Pese a lo anterior, el juzgado habrá de escuchar al demandado con fundamento en las siguientes razones de orden constitucional:

a. Regla jurisprudencial para escuchar al demandado sin que pague o consigne los cánones adeudados en juicio de restitución.

En la sentencia T - 482 de 2020 de la Corte Constitucional que a continuación se cita en sus aparte más importantes, se consolida y explica la regla jurisprudencial según la cual es procedente escuchar al demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado, aunque no haya dado cumplimiento a la carga probatoria establecida en el art. 384.4 del C.G.P., por las siguientes razones:

“...9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla[127] se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento....

9.2. La anterior posición fue claramente precisada en la sentencia T-118 de 2012, reiteradamente mencionada por el accionante. En esa oportunidad, le correspondió a la Sala Novena de Revisión de este tribunal estudiar si el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cartagena vulneró los derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia de la accionante, al no permitirle ser oída en el proceso de restitución de inmueble arrendado iniciado en su contra, debido a la falta de pago de los cánones según afirmación que se hizo en la demanda, pese a que tachó de falsos los documentos allegados con la misma como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento[128]. Además, controvertió la calidad de arrendadora que afirmaba tener la demandante, al manifestar que desde hacía diez años venía poseyendo con ánimo de señora y dueña el inmueble objeto del proceso.

Dado el acervo probatorio obrante en el proceso de tutela, la Sala Novena de Revisión concluyó que el juzgado accionado incurrió en los defectos fáctico y sustantivo. En el primero, porque tomó la decisión de no escuchar a la accionante, pese a que no estaba plenamente demostrado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de restitución. En ese orden, al no cumplir la demandante y supuesta arrendadora con la carga probatoria de demostrar el negocio jurídico mencionado, quedaba el juez impedido para limitar el derecho de defensa de la tutelante.

... 9.3.3. El juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuya demanda se fundamenta en la falta de pago, hasta tanto este no demuestre el pago de los cánones que se afirman adeudados. No obstante, dicho poder está condicionado a que hayan elementos de convicción que le permitan tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento. De allí que esta valoración solo la puede realizar el juez después de presentada la contestación la demanda, pues en ella el demandado ha debido adjuntar las pruebas que eventualmente pueden generar una duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico...



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exime al demandado de pagar los cánones que se dicen adeudados en la demanda, en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.

10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico..." (subrayado fuera del texto original).

b. Sentencia de tutela que ordena a este juzgado escuchar a la demandada sin que consigne cánones de arrendamiento.

El honorable TRIBUNAL SUPERIOR DE TUNJA SALA CIVIL – FAMILIA DE TUNJA emitió fallo de tutela de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil veintidós (2022), en el cual ordeno a este juzgado escuchar a la demandada dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, citando la línea jurisprudencia referida y señalando:

"...Puestas así las cosas, es claro que la demandada en el proceso de restitución al replicar la demanda, si presenta argumentos serios que tienden a sembrar duda sobre el contrato de arrendamiento aludido, sobre su validez y su condición actual frente al mismo, al decir que el mentado pacto comercial, adolece de fallas en los linderos, contenido del mismo, que le restan validez, y además, considera que es la poseedora del mismo, restándole fuerza frente a ella, al pluricitado contrato, a lo que agrega el tema de una alegada adjudicación en proceso sucesorio.

En esas condiciones, si hay elementos que dudan y desconocen el contrato varias veces citados y amparados en la doctrina y en nuestro máximo tribunal de justicia constitucional, tales medios de defensa ameritan que la juez de la causa escuche a la convocada y falle de fondo frente a las razones esgrimidas por aquella, con la claridad suficiente que al momento procesal no puede señalarse si la pasiva en el restitutorio tiene razón o no,



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

pues ello comporta que esa temática se defina en la decisión de fondo y luego de surtidas las etapas procesales del caso...".

En el caso concreto se interponen las excepciones de mérito de INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, FRAUDE PROCESAL, COBRO DE LO NO DEBIDO, MALA FE DE LA DEMANDANTE, CALIDAD DE POSEEDOR DEL DEMANDADO y la GENÉRICA, y atendiendo a que la jurisprudencia citada ampara el derecho del demandado a probar los hechos constitutivos de las mismas, que pondrían en duda la existencia del contrato de arrendamiento presentado en el presente proceso de restitución, es dable escuchar al demandado sin hacer la exigencia legal contemplada en el art. 384. 4 del C.G.P.

De manera que se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 391.6 del C.G.P.

Por lo expuesto anteriormente, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Villa de Leyva,

RESUELVE

PRIMERO.- ESCUCHAR al demandado JOSE DE JESUS TORRES ESPITIA, para lo cual se concede a la parte demandante el término legal para que se pronuncie sobre las excepciones de mérito propuestas por el señor defensor público. Término de traslado tres (3) días, art. 391.6 del C.G.P.

SEGUNDO.- RECONOCER personería para actuar al doctor ALEXON GERMÁN MEDOZA QUINCHANEGUA, identificado con C.C. N.º 1.049.607.806, y portador de la Tarjeta Profesional 265.642 del C. S de la Judicatura, Defensor Público adscrito a la Defensoría del Pueblo Regional Boyacá, como apoderado del señor JOSÉ DE JESÚS TORRES, en los términos y para los fines del poder conferido.

TERCERO.- Cumplido lo anterior, ingresen las diligencias al Despacho para lo que sea pertinente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIANA BETSAYDA VILLOTA ERASO
Jueza

JUZGADO 2º PROMISCOO MUNICIPAL DE VILLA DE LEYVA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notificó por Estado No. **017**, de hoy **trece (13) de mayo de 2022**, siendo las 8:00 A.M.

Alba Lucía Agudelo Parra
Secretaria

Firmado Por:



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Tunja
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
Villa de Leyva - Boyacá Transversal 10 N.º.9-50 int.2
Correo electrónico: j02prmpalvilladeleyva@cendoj.ramajudicial.gov.co

Diana Betsayda Villota Eraso
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Villa De Leyva - Boyaca

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:
c0cd21d1cab6cf459e203a33e193cf4776fb053efe27f203ec7adf90a0efec4b
Documento generado en 12/05/2022 08:23:59 AM

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