



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE TUNJA**

Tunja, nueve (09) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

<b>PROCESO</b>	VERBAL – REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO
<b>DEMANDANTE</b>	EDGAR ERNESTO TORRES SÁNCHEZ Y OTRO
<b>DEMANDADO</b>	JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES Y OTROS
<b>RADICADO</b>	150013153003-2019-00041-00
<b>INSTANCIA</b>	PRIMERA
<b>DECISIÓN</b>	CONTROL DE LEGALIDAD – DECRETA PRUEBAS

### 1. ASUNTO A DECIDIR

Al despacho las presentes diligencias para resolver sobre los recursos formulados en contra del auto del 8 de julio de 2021, a través del cual se citó fecha para la Audiencia del artículo 372 del C.G.P. y se decretó pruebas, así: de reposición por la apoderada del demandado **JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES**; reposición y en subsidio apelación por la apoderada de **LUS MIREYA, JANNETH PATRICIA, RUTH SUSANA, JOSÉ AUGUSTO y JAVIER ÁNGEL TOVAR TORRES**.

### 2. MARCO JURÍDICO

El recurso de reposición tiene por finalidad que el mismo juez que profirió un auto lo revoque o reforme cuando haya incurrido en alguna imprecisión (Art. 318 del C. G. P.). En consecuencia, habrá de analizarse si el despacho cometió la imprecisión que endilga el recurrente.

#### 2.2. MARCO FÁCTICO

**2.2.1.** En el sub-examine, la apoderada del demandado **JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES**, solicita se aclare si el dictamen pericial decretado corresponde a una prueba solicitada por ese demandado o si se trata de una prueba de oficio; insta que si es de oficio, los honorarios sean cancelados entre la totalidad de las partes que piden el incremento del canon, pues, **MARÍA DE LA PAZ CAÑÓN DE TORRES** no pide incremento, **ROSA TORRES DE SÁNCHEZ** no insta incremento y, **FLOR INÉS TORRES** no contestó demanda ni pidió pruebas.

Alude que, si la prueba es de oficio no es susceptible de recursos, sin embargo, la carga económica no puede estar a costa del demandado solamente, máxime si esta prueba no es en pro del demandado exclusivamente, sino en beneficio en general.

De otro lado, solicita se corrija el nombre de una copropietaria del inmueble, dado que no llama Rosa Tovar Torres, **siendo el correcto ROSA TORRES DE SÁNCHEZ** (C. Electrónico).

**2.2.2.** La apoderada de **LUS MIREYA, JANNETH PATRICIA, RUTH SUSANA, JOSÉ AUGUSTO y JAVIER ÁNGEL TOVAR TORRES**, formula recurso de reposición y apelación en contra del auto del 8 de julio de 2021, manifestando que en representación de los litisconsortes activos, radicó oportunamente desde el 10 de julio de 2019, pronunciamiento y solicitud de pruebas, incluido el Dictamen Pericial de Avalúo de Renta, pero no fue mencionado en el auto confutado, denominado “...**AVALUO COMERCIAL ESPECIALIZADO URBANO DE RENTA**, efectuado bajo los preceptos de la **Ley 1773 de 2013, La Resolución 620 de 2008 y el Decreto 1420 de 1998**, marzo normativo regulatorio e imperativo en el proceso de elaboración de avalúos, elaborado por Ingeniera, Profesional Especializada en Avalúos – Perito Avaluadora con **RAA-AVAL**, respecto del inmueble objeto material de **ARRENDAMIENTO**...”.

PROCESO:	VERBAL – REGULACIÓN DE CANON DE ARRENDAMIENTO
RADICADO:	2019-00041
DEMANDANTE:	EDGAR ERNESTO TORRES SÁNCHEZ Y OTRO
DEMANDADO:	JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES Y OTROS

Agrega que, en contrasentido se decretó una Prueba Pericial (no oficiosa), sino a favor del único demandado JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES, sin que hubiese sido solicitada en los términos del mismo, prueba que pretende verificar "...La situación generada por la pandemia ocasionada por el Covid-19..."; considera que, dicha prueba es innecesaria, inconducente e impertinente, toda vez que no contribuye a dilucidar el objeto del proceso, en cambio, puede generar controversia que desdibuja el único objetivo que es saber el valor justo de la renta de arrendamiento, la cual puede fundarse o estudiarse con cualquiera de los tres (3) dictámenes periciales que fueron objeto de visita, estudio e informe técnico, además que obran en el proceso y aportados como pruebas por 8 de los 10 sujetos procesales. Pruebas que solicita sean decretadas.

Indica que, atenta contra los principios de economía, celeridad, y probatorios en perjuicio de los sujetos procesales y finalidad del proceso decretar un cuarto dictamen pericial en favor del demandado, cuando el mismo también aportó su propio avalúo de renta. En cuanto a la situación de la Pandemia del Covid-19, resalta que es innecesario e inútil un cuarto peritaje, dado que en tales fecha el contrato había terminado y el inmueble entregado por el arrendatario a cargo de la renta, lo cual aconteció con fundamento en normas especiales que a tal momento lo permitían y sobre la situación particular desde abril de 2020 en adelante, no tiene ningún fin ahondar en ello, según se desprende de los escritos aportados e informados de entrega del predio a mediados del 2020.

Esgrime, que se decreta una Prueba trasladada del expediente No. 2019-0093 de Rendición de Cuentas, presuntamente solicitada por el demandante, cuando ni Edgar Ernesto ni Rolando José Torres Sánchez han instado esa prueba, en todo caso, no se comprende qué objetivo tendría estudiar una rendición de cuentas que no tiene absolutamente nada que ver con la regulación de la renta frente al único demandado; por tanto, esta es impertinente e inconducente.

Finalmente, solicita se aclare para todos los efectos que sus representados no son demandados, sino integran la parte accionante en virtud a la convocatoria litisconsorcial por activa instada por los demandantes principales

2.2.2.1. Igualmente solicita la apoderada del demandado, el aplazamiento de la diligencia programada para el 10 de septiembre de 2021 (C. Electrónico).

### **2.3. RÉPLICA**

Conforme lo prevé el artículo 78-14 del C. G. P. y el Decreto 806 de 2020, las recurrentes remitieron vía electrónica los recursos impetrados a la contraparte, sin que hubiesen hecho algún reparo.

## **3. CONSIDERACIONES.**

Procede el despacho a adoptar la decisión que en derecho corresponde, previas las siguientes premisas de orden normativo y factico.

### **3.1. MARCO JURÍDICO**

Respecto a los posibles yerros en que se incurra en el trámite del proceso, los artículos 42-12, y 132 del C. G. del P., imponen al juez realizar el control de legalidad una vez agotada cada etapa del proceso "...para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso...".

El Código de General del Proceso establece en el artículo 164 "... Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso...".

El artículo 169 lb. prevé: "... Las pruebas pueden ser decretadas a petición de parte o de oficio cuando sean útiles para la verificación de los hechos relacionados con las alegaciones de las partes...".

### 3.2. MARCO FACTICO

Contra el 8 de julio de 2021 por el cual se decretó las pruebas que el Despacho consideró habían instado las partes, la apoderada del demandado **JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES** y la Representante Judicial de **LUS MIREYA, JANNETH PATRICIA, RUTH SUSANA, JOSÉ AUGUSTO y JAVIER ÁNGEL TOVAR TORRES**, formularon recurso de reposición en los términos que anteceden.

Al respecto, según se advirtió en proveído del 2 de septiembre de 2021, sería el caso entrar a resolver los recursos planteados en contra del auto del 8 de julio de 2021, sin embargo, el Despacho advierte que es imperativo hacer Control de Legalidad, en tanto que según lo previsto en el artículo 164 del C. G. P., el es deber del Funcionario Judicial fundar la decisión en las pruebas regular y oportunamente aportadas a las diligencias.

Bajo ese contexto, se aclara que dentro de las pruebas solicitadas y allegadas por el demandado **JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES**, entre otras, incorporó dos dictámenes periciales, los cuales al momento de emitir la providencia del 8 de julio de 2021 el Despacho no tuvo acceso a los mismos, dado que para ese momento no se había subido integralmente la información al aplicativo Sharepoint de la Rama Judicial, pues la Empleada<sup>1</sup> que le correspondía dicha función NO realizó dicha labor adecuadamente, por tanto, para aquél momento se desconocía de su existencia.

Además, vale decir que le asiste razón a la apoderada de **LUS MIREYA, JANNETH PATRICIA, RUTH SUSANA, JOSÉ AUGUSTO y JAVIER ÁNGEL TOVAR TORRES**, en cuanto asevera que con la contestación del 10 de julio de 2019, arrió el Dictamen Pericial de Avalúo de Renta, denominado "... **AVALUO COMERCIAL ESPECIALIZADO URBANO DE RENTA**, efectuado bajo los preceptos de la **Ley 1773 de 2013, La Resolución 620 de 2008 y el Decreto 1420 de 1998**, marzo normativo regulatorio e imperativo en el proceso de elaboración de avalúos, elaborado por Ingeniera, Profesional Especializada en Avalúos – Perito Avaluadora con **RAA-AVAL**, respecto del inmueble objeto material de **ARRENDAMIENTO...**", sin que se hubiese decretado en la providencia atacada, así mismo, es aceptable, según se dijo, que el demandado presentó otros dictámenes con la contestación a la demanda. Por ello, se citará a los peritos para que sustenten su dictamen conforme lo decantado en el artículo 228 del Código Adjetivo.

No obstante, no existe un tercer informe pericial en las diligencias, dado que los demandantes con el libelo genitor, no aportaron, ni pidieron avalúo pericial, tampoco en el escrito petitorio aducen que el término sea insuficiente para aportarlo, solo anexaron una experticia como documento y conforme a la Jurisprudencia, el Despacho le dará el valor que corresponde, es decir, de documento.

También, será objeto de corrección en la parte correspondiente al decretar las pruebas y, según quedó plasmado en el auto admisorio de la demanda, en que los demandantes principales son **EDGAR ERNESTO TORRES SÁNCHEZ** y **ROLANDO JOSE TORRES SANCHEZ**, el único demandado corresponde a **JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES**, y los demás intervinientes son litisconsortes necesarios por activa; igual, se corregirá el nombre correcto de la señora **ROSA TORRES DE SÁNCHEZ**, más no Rosa Tovar Torres.

<sup>1</sup> Citadora Luz Helena Rondón Rico.

Finalmente, vale acotar que, habiéndose aportado las pruebas periciales, el Juzgado no encuentra necesario, por ahora, decretar una tercera de oficio, máxime si dispondrá citar a los Auxiliares de la Justicia para ser interrogados como lo dispone el artículo 228 Ut Supra, de otro lado, se tomarán las medidas correspondientes respecto a las pruebas trasladadas conforme lo preceptuado en el artículo 174.

Así las cosas, para no sacrificar el debido proceso, derecho de defensa y contradicción, con fundamento en los artículos 42-12, y 132 Ut Supra, se hace imperioso realizar control de legalidad en virtud a que no se decretaron todas las pruebas legal y oportunamente instadas por las partes, a su vez, se cometieron algunas imprecisiones en la designación y nombres de las partes; por lo anterior, se dejará sin valor ni efecto el auto confutado, en su lugar, se decretarán las pruebas como en derecho corresponde y se fijará fecha para la audiencia de que tratan los artículos 372-373 Ibidem.

#### 4. DECISIÓN

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Tunja,

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** Dejar sin valor ni efecto el auto del 8 de julio de 2021, en ejercicio del control de legalidad, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Convocar a los demandantes: EDGAR ERNESTO TORRES SÁNCHEZ y ROLANDO JOSÉ TORRES SÁNCHEZ, demandado: JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES, Los Litisconsortes necesarios por activa: FLOR INÉS TORRES DE CORTÉS, ROSA TORRES DE SÁNCHEZ, RUTH SUSANA TOVAR TORRES, LUZ MIREYA TOVAR TORRES, YANETH TOVAR TORRES, JOSÉ AUGUSTO TOVAR TORRES, JAVIER TOVAR TORRES, MARÍA DE LA PAZ CAÑÓN TORRES, apoderados judiciales, testigos y peritos para que asistan a la audiencia inicial la cual se realizará **el día OCHO (8) del mes de OCTUBRE del año 2021 a las 8:30 a. m.**, y se continuará inmediatamente con la audiencia de instrucción y juzgamiento, única audiencia en la cual se proferirá sentencia.

Se advierte a las partes y demás intervinientes en el presente proceso que la audiencia se realizará mediante la plataforma **Microsoft Teams**. Oportunamente se enviará al correo electrónico registrado en el proceso a los apoderados, terceros y auxiliares de la justicia el link por medio del cual podrán acceder a la misma, así como, el protocolo y demás requisitos tecnológicos que permitan su realización.

Se exhorta a las partes para que el acceso a la audiencia virtual se realice con 15 minutos de anticipación. En caso de presentarse alguna dificultad técnica, deberán comunicarse al teléfono de este despacho 7443952.

**TERCERO:** Se disponen decretar como pruebas las siguientes:

#### **1. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:**

**1.1. Documentales:** Téngase como pruebas los documentos aportados por la parte demandante con la demanda (C. Electrónico). Las mismas serán valoradas en oportunidad.

**1.2. Interrogatorio de parte:** Se decreta como prueba el interrogatorio de parte que la parte demandante formulará al demandado: JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES y a los Litisconsortes necesarios por activa: FLOR INÉS TORRES DE CORTÉS, ROSA TORRES DE

SÁNCHEZ, RUTH SUSANA TOVAR TORRES, LUZ MIREYA TOVAR TORRES, YANETH TOVAR TORRES, JOSÉ AUGUSTO TOVAR TORRES, JAVIER TOVAR TORRES y MARÍA DE LA PAZ CAÑÓN TORRES, quienes deberán comparecer en la fecha y hora para la audiencia señalada en el presente auto (C. Electrónico), y quedarán notificados por estado, en los términos del artículo 200 del C. G. P.

## **2. PRUEBAS DE LOS LITISCONSORTES NECESARIOS POR ACTIVA:**

### **2.1. PRUEBAS DE: ROSA TORRES DE SÁNCHEZ.**

**2.1.1. Documentales:** Téngase como pruebas los documentos aportados con la demanda (C. Electrónico). Las mismas serán valoradas en oportunidad.

### **2.2. PRUEBAS DE: FLOR INÉS TORRES:**

**2.2.1. No contestó demanda, por tanto, no se decretan pruebas en su favor.**

### **2.3. PRUEBAS DE: MARÍA DE LA PAZ CAÑÓN DE TORRES:**

**2.3.1. Documentales:** Téngase como pruebas los documentos aportados con la demanda (C. Electrónico). Las mismas serán valoradas en oportunidad.

**2.3.2. Interrogatorio de parte:** Se decreta como prueba el interrogatorio de parte que la parte demandada formulará a los demandantes EDGAR ERNESTO TORRES SÁNCHEZ y ROLANDO JOSÉ TORRES SÁNCHEZ quienes deberán comparecer en la fecha y hora para la audiencia señalada en el presente auto (C. Electrónico), y quedarán notificados por estado, en los términos del artículo 200 del C. G. P.

### **2.4. PRUEBAS DE: LUZ MIREYA TOVAR TORRES, RUTH SUSANA TOVAR TORRES, JANNETH PATRICIA TOVAR TORRES, JAVIER ÁNGEL TOVAR TORRES Y JOSÉ AUGUSTO TOVAR TORRES:**

**2.4.1. Dictamen pericial:** Decretar como prueba el dictamen pericial aportado por los Litisconsortes necesarios por activa **LUZ MIREYA TOVAR TORRES, RUTH SUSANA TOVAR TORRES, JANNETH PATRICIA TOVAR TORRES, JAVIER ÁNGEL TOVAR TORRES Y JOSÉ AUGUSTO TOVAR TORRES** con la contestación a la demanda (C. Electrónico). Se dispone citar a la perito SANDRA MILENA GÓMEZ PINZÓN, quien deberá concurrir en la fecha y hora de la audiencia convocada en este auto, en la cual el juez y las partes podrán interrogarla en los términos del artículo 228 del CGP. La parte interesada en la prueba deberá procurar la asistencia del perito a la audiencia.

**2.4.2. Documentales:** Téngase como pruebas los documentos aportados con la contestación de la demanda (C. Electrónico). Las mismas serán valoradas en oportunidad.

**2.4.3. Prueba Traslada:** Sobre la solicitud de prueba trasladada que instan los anteriores litisconsortes necesarios por activa (C. Electrónico), el Despacho dispone negarla, toda vez que no clarifica cuál es la prueba legalmente practicada en los Procesos Judiciales 2019-00017 y 2019-00018 que pretenden trasladar (documental, pericial, testimonial, inspección judicial, etcétera), según los medios probatorio vigentes. Lo que se traslada no es el proceso, es la



prueba que se pudo haber practicado allí y que guarda pertinencia, utilidad y conducencia con el proceso en el que se quiere hacer valer.

### **3. PRUEBAS DEL DEMANDADO: JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES**

**3.1. Documentales:** Téngase como pruebas los documentos aportados con la contestación de la demanda (C. Electrónico). Las mismas serán valoradas en oportunidad.

**3.2. Dictamen pericial:** Decretar como prueba los dos dictámenes periciales aportados por el demandado JUAN CAMILO SÁNCHEZ TORRES con la contestación a la demanda (C. Electrónico). Se dispone citar a los peritos EDGAR FERNANDO TORRES S. y JORGE ENRÍQUE VALDERRAMA para que rindan informe sobre su dictamen, así mismo, al Auxiliar de la Justicia ÁLVARO VICENTE RODRÍGUEZ BORRÁS para que rinda soporte al suyo; los tres deberán concurrir en la fecha y hora de la audiencia convocada en este auto, en la cual el juez y las partes podrán interrogarla en los términos del artículo 228 del CGP. La parte interesada en la prueba deberá procurar la asistencia del perito a la audiencia.

**3.3. Prueba Traslada:** Sobre la solicitud de prueba trasladada que pide el demandado (C. Electrónico), el Despacho dispone negarla, toda vez que no clarifica cuál es la prueba legalmente practicada en el Proceso 2019-00093 que pretende trasladar (documental, pericial, testimonial, inspección judicial, etcétera), según los medios probatorio vigentes. Lo que se traslada no es el proceso, es la prueba que se pudo haber practicado allí y que guarda pertinencia, utilidad y conducencia con el proceso en el que se quiere hacer valer.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**HELMHOLTZ FERNANDO LÓPEZ PIRAQUIVE**  
Juez

JEOP

Firmado Por:

Helmholtz Fernando Lopez Piraquive  
Juez  
Civil 003  
Juzgado De Circuito  
Boyaca - Tunja

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
DE ORALIDAD DE TUNJA

ESTA PROVIDENCIA SE NOTIFICA EL DÍA  
DIEZ (10) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL  
VEINTIUNO (2021) POR ANOTACIÓN EN  
ESTADO No. 31.

**CESAR A. GUZMÁN GUZMÁN**  
SECRETARIO

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: a3eb58d2a30975ae8b837d5baf69b2da8cfa26e52f912cf932d119f2ba2d3dc2  
Documento generado en 09/09/2021 04:40:58 p. m.

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