

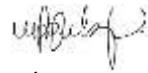
CONSTANCIA SECRETARIAL.- La Calera, 09 de junio de 2021.-

Al despacho de la señora Juez el presente asunto informando que le 16 de abril de 2021, feneció el tiempo conferido en auto anterior al extremo actor para acreditar el pago de los cánones de arrendamiento.

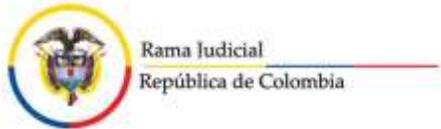
En este asunto fueron radicados los siguientes documentos:

- 16 de abril de 2021: Memorial del extremo pasivo, allegando recibos en los que consta el abono de \$6.000.000 aquí reconocido y depósito judicial por \$24.004.860 y reiterando su solicitud de fijar caución para levantar el embargo.
- 22 de abril de 2021: Escrito del demandante reiterando su petición de no oír a la pasiva hasta que consignen el valor total de los cánones adeudados.
- 23 de abril de 2021: Documento arrimado por el extremo pasivo, pronunciándose sobre el escrito que aportó el apoderado actor, el 22 de abril de 2021.-
- 11 de mayo de 2021: Acta de reparto del comisorio librado para el secuestro del rodante cautelado.

La Secretaria,



MÓNICA F. ZABALA PULIDO.



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA

Referencia: Restitución No. 2020 00119

Demandante: ÁLVARO ANDRÉS GONZÁLEZ Y OTRO

Demandado: MARYLIN ROMERO ROJAS

Fecha Auto: Junio 24 de 2021.-

SE INCORPORA a esta foliatura la documentación descrita en el informe secretarial que precede, la cual se pone en conocimiento de las partes e intervinientes para lo de rigor.

Al tenor de dichas misivas, esta operadora judicial revisó cuidadosamente toda la documental arrimada a este asunto, encontrando que el debate previo a resolver sobre la restitución del inmueble, no es otra que determinar si el contrato de arrendamiento que sustentó esta acción y que presuntamente se encuentra incumplido por la pasiva, está o no vigente, de cara al supuesto acuerdo que la pasiva alegó en su contestación.

En ese orden de ideas, si bien es cierto, el legislador estableció en el artículo 384 # 4 inciso segundo del Código General del Proceso, que cuando la causal de terminación del contrato sea la falta de pago de la renta por parte del demandado, “...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...”; no es menos cierto, que jurisprudencialmente tanto la Corte Constitucional como la Corte Suprema de Justicia han venido considerando en reiteradas oportunidades que dicha sanción no debe aplicarse cuando hayan dudas respecto a la vigencia

actual del contrato de arrendamiento. Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T – 104 de 2014 adujo:

“...5.1. Desde al año 2004, 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”¹. 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...” (Resaltado y negrillas fuera del texto).

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

(...) No es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplan, y esto se da, «cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia». (CSJ STC, 23 Ene 2012, Rad. 2011-00195-01).

Así, que la aplicación de la mencionada restricción, no puede ser irreflexiva de las consecuencias previstas en la norma, sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.

Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.»

De manera, que si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.³

Conforme lo anterior, esta operadora judicial cobijada en una interpretación sistemática y finalista de los mandatos constitucionales que amparan los derechos de contradicción, defensa y debido proceso (Art. 11 y 14 del Código General del Proceso), se acogerá y tendrá en cuenta la jurisprudencia existente (Art. 7 C.G.P.) respecto a la situación particular que aquí se configura, frente a la duda sobre la vigencia del contrato de arrendamiento que sustenta esta acción, y en ese sentido OIRÁ a la pasiva, más aun tomando en cuenta que a la fecha consta un abono reconocido por

¹ Sentencia T-067 de 2010 (MP Jorge Ignacio Pretelt Chaljub), f.j. 4.2.4.

\$6.000.000.-, obra un depósito judicial por \$24.004.860 y hay una medida cautelar vigente sobre un rodante de la demandada.

Así las cosas, se surtirá en legal forma el traslado de las excepciones que en su momento incoó la pasiva a través de procurador judicial, ya que si bien es cierto, el extremo actor ya se pronunció y recorrió traslado al respecto, no es menos cierto, que esta operadora judicial no puede omitir el traslado (5 días) que dispone el artículo 370 del Código General del Proceso, previo cumplimiento del artículo 110 ibídem.

Así las cosas, el Juzgado **RESUELVE:**

1º) DAR APLICACIÓN A LA SUBREGLA JURISPRUDENCIAL argüida en el acápite considerativo de este proveído y en ese orden de ideas, **NO SE APLICARÁ A LA DEMANDADA LA SANCION** establecida en el artículo 384 # 4 inciso segundo del Código General del Proceso.

Como consecuencia de lo anterior, se dispone:

2º) TENER POR CONTESTADA EN TIEMPO y EN LEGAL FORMA la demanda, por parte del extremo pasivo.

3º) CORRER TRASLADO de las Excepciones incoadas por la pasiva, **por 5 días, (Art. 370 Código General del Proceso)** previa fijación en lista conforme los derroteros del artículo 110 ibídem.

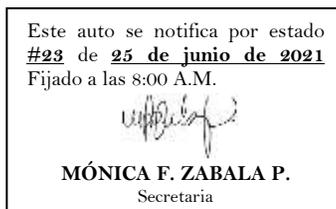
4º) TENER EN CUENTA y poner en conocimiento de las partes e intervinientes, la existencia de un título judicial constituido por la pasiva y por cuenta del presente asunto, por la suma de **\$24.004.860.-**, conforme pantallazo adjuntado por secretaría.

5º) Conforme lo resuelto en numerales 1, 2 y 3 de este proveído, el despacho, por sustracción de materia se releva de resolver sobre lo exhortado por el apoderado demandante en numerales 2 y 3 de su memorial arrimado el 22 de abril de 2021.-

6º) Respecto a la solicitud elevada por el extremo pasivo a través de su apoderado judicial, se le impone a la accionada **MARYLIN ROMERO ROJAS**, el deber de prestar y/o constituir caución por cuenta del presente asunto, en un plazo máximo de **10 días**, por la suma de **\$4.050.800**. Para lo cual deberá constituir póliza judicial bajo los derroteros del artículo 384 # 7 inciso segundo del Código General del Proceso y en el plazo fijado, so pena que se continúe con el trámite de las cautelares aquí decretadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
ÁNGELA MARÍA PERDOMO CARVAJAL.

Juez



Firmado Por:

ANGELA MARIA PERDOMO CARVAJAL
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL DE LA CALERA

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:

77955f8c0342181bcb35a457f6b9c307ee810019a5081842b00336a01dc28

790

Documento generado en 23/06/2021 10:54:33 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>