CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor Juez, informando que por razones de público conocimiento se expidieron los acuerdos **PCSJA20-11517** del 15 de marzo de 2020 y **CSJVAA20-15** del 16 de marzo de 2020, mediante los cuales se ordenó la suspensión de términos judiciales en todo el país y el cierre de los despachos judiciales en el departamento del Valle del Cauca, a partir del 16 de marzo del año en curso e inclusive. Anotando que las mismas fueron prorrogadas mediante los acuerdos **PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527**, **PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532**, **PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556** el cual levanta la suspensión de términos desde el 01 de julio de 2020. Le informo que el día 09 de marzo de 2020 se notificó personalmente el demandado, término que en razón a la suspensión venció el pasado 08 de julio de 2020, durante el cual a través de apoderada allegó contestación de la demanda. Sírvase proveer. **Tuluá, 09 de julio de 2020.**

ALEXANDER CORTES BUSTAMANTE
Secretario

República de Colombia

Departamento del Valle del Cauca
Juzgado Tercero Civil Municipal
Circuito de Tuluá

AUTO INTERLOCUTORIO No. 913
Catorce (14) de julio de dos mil veinte (2020)

Proceso:	VERBAL SUMARIO -RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO-
Demandante:	JACKELINE BERRIO CADAVID
Demandado:	JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN
Radicación No.	**76-834-40-03-003-2020-00002-00**

A través de escrito que antecede el señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN presentó memorial confiriendo poder para ser representado en el presente proceso, el profesional que lo representa aporta contestación a la demanda y propone excepciones de mérito.

Advierte el Juzgado que con el escrito aportado por la parte demandada no se allegó prueba de encontrarse al día con los cánones de arrendamiento. Entonces, considerando que la demanda se fundamenta en la falta de pago de estos, el accionado no será escuchado. Al respecto el artículo 384 del código General del Proceso en su numeral 4° inciso 2° señala: *"…Si la demanda 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 tres (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…"* (Subrayas del Juzgado).

Debe resaltarse que esa observación se le hizo al propio demandado en el acto de notificación personal. Bueno es anotar que la parte demandada rechaza el hecho primero de la demanda, en el cual se indica esgrimiendo que realmente existió fue un contrato entre *el señor Juan Bautista y el señor Enrique Lozano Pérez*. Más adelante se plasmó *entonces aclaro que el contrato entre el señor JUAN BAUTISTA y el propietario de la bodega aún está vigente, no se ha terminado.*

En líneas posteriores se indica *mi mandante a través solicito a través de abogada conciliación extrajudicial en la casa de justicia, pero el arreglo fue peor porque terminó afectando más el bolsillo del señor JUAN BAUTISTA quien por confiado de su abogada aceptó pagar la suma de $150.000 (sic) pesos por concepto de arrendamiento a la aquí demandante, cifra que no ha podido cumplir pues no alcanza a reunir ese dinero para pagar el canon.*

De acuerdo a lo anterior es deber de este dispensador de justicia determinar si con lo manifestado por el demandado se logran generar serias dudas sobre la existencia del contrato, esto para los fines de ser escuchado sin cumplir con las reglas del inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 Ibídem, toda vez que el alto tribunal de lo Constitucional, a través de diversos pronunciamientos jurisprudencia, ha creado una subregla en procura de salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso en cuanto a la defensa y contradicción, entonces dice:

"… 4.3. ***Ahora bien, esa pauta general tiene una subregla, desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela[22], 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.***

Lo anterior encuentra fundamento, 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[23]. ***Por lo tanto, 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****.*

Así, por ejemplo, esta Corte en la sentencia T-162 del 24 de febrero de 2005 (M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra) indicó que cuando el parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el demandado no será oído en juicio, lo hace desde el presupuesto de la existencia clara del contrato de arrendamiento, debidamente aportado al proceso, ***"pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada…, mal haría en aplicar automáticamente la disposición".***

(…) 22.- Lo anterior permite deducir que la aplicación de la regla que establece la carga procesal en cabeza de los demandados presupone de entrada la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, ***prueba que se torna fundamental para otorgar las consecuencias jurídicas que contiene la norma que se pretende aplicar, esto es, limitar***

el derecho de defensa del demandado hasta tanto no cumpla con las cargas establecidas en la respectiva disposición."

Ahora bien, por último, es claro que para esta Corte, ***quien debe efectuar la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento, es el juez natural,*** *en cabeza del cual está el deber de estudiar si en cada caso concreto se presentan los supuestos fácticos y jurídicos necesarios para la aplicación de los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del CPC, y con esa base, justificar razonadamente su decisión[25]…"*Corte Constitucional (2 de julio de 2014) Sentencia No.427 [M.P. ANDRÉS MUTIS VANEGAS].

Así las cosas, se debe analizar el caso concreto para definir la existencia del contrato, es de anotar que la defensa de la parte demandada aduce básicamente dos aspectos: (1) Que existe un contrato de arrendamiento entre el demandado JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN y el señor ENRIQUE LOZANO PÉREZ, es decir que no con la demandante, (2) El señor accionado aceptó que se obligó a pagar la suma de $150.000 mensuales por concepto de canon en favor de la actora.

A partir de lo anterior, emerge diáfano que lo que cuestiona el extremo pasivo no es su calidad de arrendatario, sino quién es el arrendador; por un lado el señor LOZANO PÉREZ y por otro la demandante BERRIO CADAVID, más no pone en tela de juicio, en efecto, su condición e incluso reconoce que no ha podido pagar el arriendo.

por consiguiente, al tenor de lo previsto en inciso 5° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.[1], el señor Marín Alarcón debe acreditar que está al día en los cánones o que los consignó a órdenes del Juzgado, lo cual no hizo. Recuérdese que cuando lo que se discute es la situación del arrendador, es decir si es la demandante u otro, el accionado debe demostrar estar a paz y salvo, así como haber consignado los cánones en la cuenta del juzgado porque: *Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos,* ***a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.***

Del anterior análisis se concluye que la finalidad del legislador es que el desconocimiento del arrendador, más no de la calidad de arrendatario, no subleva al obligado de estar al día con las mensualidades o de haberlas consignado a órdenes del despacho. En conclusión, como aquí no generan serias dudas sobre la existencia del contrato, más allá de quien fungió como arrendador,

---

[1] Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, **a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.**

Cuando se resuelva la excepción de pago **o la del desconocimiento del carácter de arrendador**, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.(Negrilla fuera de texto).

no se escuchará al demandado por no cumplir con lo señalado en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 *Ibídem.*

En consecuencia, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Tuluá (V.),

RESUELVE:

PRIMERO: TENER por no contestada la demanda por parte del señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN, quien no será oído en el proceso, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Ejecutoriado este auto, regrésese a despacho para decidir lo pertinente.

TERCERO: RECONOCER personería para que actué dentro de este proceso como apoderada del señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN, a la profesional del derecho **ANA MARÍA MONROY SALAMANCA**, abogada titulada, portadora de la T.P. No. 267.600 del C. S. de la Judicatura, en los mismos términos conferidos en el poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,

CRISTIAN SANTAMARÍA CLAVIJO

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

TULUÁ – VALLE DEL CAUCA

Hoy 15 **de julio de 2020** se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el **ESTADO No 63.**

ALEXANDER CORTÉS BUSTAMANTE
Secretario

Firmado Por:

CRISTIAN SANTAMARIA CLAVIJO

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL TULUA

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:
fa083a3bd01aa2cd82a6edf5a6df37c0038d4f4c8cbb7b4f1821321491134036

Documento generado en 14/07/2020 11:50:35 AM