

**CONSTANCIA SECRETARIAL. Chinchiná, Caldas, diecisiete (17) de mayo de dos mil veintitrés (2023).** A Despacho del señor Juez el proceso Verbal Sumario -Restitución de Inmueble Arrendado- Rad. 2023-00047, indicándose que, mediante auto del 08 de mayo de 2023, se requirió a la parte demandada para que corrigiera el escrito de contestación.

Término: cinco (5) días: 10, 11, 12, 15 y 16 de mayo de 2023.

La apoderada de la parte demandada allegó escrito el día 15 de mayo de 2023.

**LEIDY CONSTANZA BEDOYA TORO**  
**Secretaria**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO CUARTO PROMISCUO MUNICIPAL**  
**Chinchiná, Caldas, diecisiete (17) de mayo de dos mil**  
**veintitrés (2023)**

**AUTO INTERLOCUTORIO No. 296**

**PROCESO:** VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENADADO

**RADICADO:** 17-174-40-89-004-2023-00047-00

**DEMANDANTE:** LEANDRO QUINTERO ROMERO CC. 5.924.733

**DEMANDADO:** ALBA LUZ CARMONA RAMÍREZ

Teniendo en cuenta la constancia secretarial que antecede, y aunado a ello, revisado el proceso, se dispone **CORRER** traslado del escrito de contestación allegado por la apoderada de la parte demandada, por el término de TRES (3) DÍAS, tal como dispone el artículo 291 ibidem.

Lo anterior, en aplicación de las reglas e interpretaciones realizadas por la Corte frente asuntos como el presente, y más concretamente lo indicado en la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia de fecha 03 de marzo de 2021, Magistrado Ponente: Octavio Augusto Tejeiro Duque, Rad 05001-22-03-000-2021-00043-01, en la que se señaló:

*"Una de las disposiciones especiales establecidas por el legislador para el proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado consiste en que el extremo pasivo debe acreditar que se encuentra al día en las obligaciones económicas cuando la causal invocada por su contendor sea mora en el pago de alguna de ellas. Eso dice sin ambigüedad el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del estatuto adjetivo civil*

(...)

*la jurisprudencia constitucional ha matizado su alcance en el sentido de que el fallador no puede aplicar tal precepto en forma automática e irreflexiva en todos los supuestos. De manera que, cuando el interpelado ponga en entredicho la existencia, aptitud o validez del contrato de arrendamiento báculo de restitución, resulta desproporcionado impedir de tajo el análisis de sus protestas así no demuestre el cumplimiento antes dicho.*

*Se trata de un criterio ampliamente decantado por la Sala con estribo en que:*

*(...) en situaciones como la que fuera objeto de análisis en esta oportunidad, los jueces deben abstenerse de aplicar de manera automática y restringida el texto legal que establece condicionamiento para oír al arrendatario demandado hasta tanto pague o consigne las sumas que según el libelo adeuda (...) Así, independientemente de que el inmueble sea para uso comercial o de vivienda urbana, cuando la causal invocada para la restitución corresponde a la mora en el pago del canon, la jurisprudencia constitucional ha desarrollado una subregla que exonera al demandado de probar el pago de la prestación económica convenida, en los casos en que se avizoran serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la cual fue decantada a partir de la sentencia T-838/04, y en similar postura se ha mantenido (ver entre otras las sentencias T-162/05, T-150/07, T-427/07, T-808/09, T-067/10, T-118/12 y T-107/14), al destacar que dicha postura, «tiene su fuente en los principios de justicia y equidad en atención a las especificidades de cada caso, con el fin de impedir los posibles excesos que se podría derivar de la aplicación mecánica de los preceptos a circunstancias cuya especificidad no fue prevista por el legislador».*

*En tales condiciones ha puntualizado 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», y que esas «serias dudas» sobre la existencia del contrato, «debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez», por cuanto éste «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» (CC T-067/10 y T-118/12).*

*Sobre este punto en particular, esta Corte, a tono con el precedente*

*constitucional, ha avalado la inaplicación de dicha carga procesal señalando que: «no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los presupuestos 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, Sala civil, sentencia del 14 de abril de 2010, exp. 2010-00124-01).*

*En este orden de ideas, si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, 'para evitar que su imposición sea desproporcionada, se quebrante inopinadamente su derecho de defensa y se le impida injustamente el acceso a la administración de justicia (CSJ STC14183-2019).*

*En definitiva, siempre que el demandado en esa clase de procesos discute la eficacia del contrato de arrendamiento se torna inoperante la carga de exigirle prueba del pago de las prestaciones adeudadas como presupuesto para atender sus excepciones. Beneficio que resulta igualmente aplicable tratándose de obligaciones causadas antes de la demanda y de aquellas que se concreten durante el trámite porque la jurisprudencia no hizo distinción en ese sentido ni existe justificación razonable para tal condicionamiento.*

Para efectos de los traslados se fijarán los traslados en la sección "traslados especiales y ordinarios" en el micrositio del juzgado en la web de la Rama Judicial <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado> 004 promiscuo municipal de Chinchiná.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
WALTER MALDONADO OSPINA  
JUEZ

Firmado Por:

**Walter Maldonado Ospina**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 004 Promiscuo Municipal**  
**Chinchina - Caldas**

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: **2684cff4bebb97d627ec22883ace468f756e2ced90bd06e92bf6b8e853d2672a**

Documento generado en 17/05/2023 04:57:04 PM

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