JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE BARRANQUILLA-LOCALIDAD SUROCCIDENTE

Barranquilla - Atlántico, Julio Diez (10) de Dos Mil Veintitrés (2023)

RADICADO: 080014189005-2021-00418-00.
PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.
DEMANDANTES: ALBERTO JULIO HERRERA CABRERA C.C. No. 7.478. 548
EDYS YARIT ARIZA JIMÉNEZ C.C. No. 32.626.582.
DEMANDADOS: MARTA VIVIANA AREVALO JAIMES C.C. No. 1.045.669.022
JAIRO ANGULO HADECHINI C.C. No. 7.825.430.

INFORME SECRETARIAL:
Señora Juez, a su Despacho el presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado, adelantado por los señores **ALBERTO JULIO HERRERA CABRERA** y **EDYS YARIT ARIZA JIMÉNEZ**, a través de apoderado judicial, contra **MARTA VIVIANA AREVALO JAIMES** y **JAIRO ANGULO HADECHIN**I, informándole que una vez la parte demandada contestó la demanda, se procedió a correr traslado de las excepciones de mérito presentadas al demandante, quien dentro de su oportunidad hizo las manifestaciones del caso. Por lo tanto, se pasa al Despacho para que se provea la decisión que en derecho corresponde. Sírvase proveer.

RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE
SECRETARIO

JUZGADO QUINTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE DE BARRANQUILLA ATLÁNTICO, JULIO DIEZ (10) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

Visto el informe secretarial que antecede y constatado del plenario que se encuentra debidamente integrada la litis, es del caso que el Despacho estudie la procedencia de disponer si escuchará o no a los demandados, con relación a los argumentos y fundamentos expuestos en la contestación de la demanda, en especial lo manifestado por la demandada **AREVALO JAIMES** quien propuso excepciones de mérito; ello según los lineamientos procesales, establecidos en el parágrafo del numeral cuarto del artículo 384 del C.G.P que reza:

> *"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.*
>
> *Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere* ***dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo****, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."*

Para el caso en cuestión, y afectos de determinar si se deberá escuchar o no a la parte demandada, es pertinente también citar lo estatuido por la Corte Constitucional en sentencia T- 482 del 2020, quien señaló una serie de excepciones a lo establecido por el legislador en el artículo precitado, esto es, la posibilidad de escuchar al demandado aún cuando no se evidencie el pago de los emolumentos solicitados en la demanda, esto es, una 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.**

La sentencia en comento especificó que:

> *"Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.*
>
> *Dicha regla 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. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.***
>
> *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.* ***Además, controvirtió 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."*** Subrayas y negrilla fuera del texto original.

Así pues, es claro que a la hora de determinar si se escucha o no al demandado, es menester que el juzgador analice aspectos tales como el perfeccionamiento y vigencia del contrato, tópicos que para el presente caso, han sido objeto de controversia, según se avizora de la contestación de la demanda, pues se cuestiona tanto la existencia, como la vigencia del contrato, en la medida que se alega posesión sobre el bien por parte de la demandada, aportando como prueba sumaria de ello, certificado de tradición del inmueble, donde reposa anotación contentiva de inscripción de la demanda por proceso de pertenencia, aspecto que en esta oportunidad propicia un escenario de atenta escucha a las alegaciones del demandado para efectos de resolver la Litis.

Así las cosas, el Despacho se apartará del numeral cuarto (4) del auto del 18 de abril del 2022, donde había dispuesto no escuchar a la parte demandada, y por lo tanto, procederá a señalar fecha para la práctica de la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, según dispone el canon 390 de la misma norma, siendo también procedente proveer el decreto de pruebas según lo solicitado por las partes y a efectos de esclarecer los hechos objeto de controversia.

Por lo brevemente expuesto el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Apartarse del numeral cuarto (4) del auto del 18 de abril del 2022, donde se había dispuesto no escuchar a la parte demandada hasta tanto aportara constancia del pago de las sumas cobradas en esto proceso, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEÑALAR los días **12 y 13 de septiembre del 2023, a partir de las 9:00 A.M.**, como fechas para llevar a cabo la **AUDIENCIA** de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, a la cual **deberán** asistir las partes y sus apoderados de conformidad con el numeral segundo del artículo 372 del C.G.P.

Prevéngase a las partes y a sus apoderados (de ser el caso), para que se presenten de manera puntual y con sus documentos de identidad, so pena de las sanciones de tipo económico y probatorias consagradas en la ley procesal.

Se les recuerda a las partes y sus apoderados que de conformidad con el numeral 11 del artículo 78 del C.G.P., es su deber:

"…Comunicar a su representado el día y la hora que el juez haya fijado para interrogatorio de parte, reconocimiento de documentos, inspección judicial o exhibición, en general la de cualquier audiencia y el objeto de la misma, y darle a conocer de inmediato la renuncia del poder…".

TERCERO: DECRETO DE PRUEBAS: Decrétense como pruebas del proceso las siguientes:

DOCUMENTALES:

TÉNGASE como pruebas documentales, las aportadas por las partes en sus respectivas oportunidades, esto es, las que aportó la demandante con el libelo de demanda, la parte demandada en su contestación y las demás que se practiquen legal y oportunamente.

1) Recibos de caja.
2) Consignaciones en el banco Avvillas.
3) Extracto de cuenta de ahorros Bancolombia a nombre de la Señora MARIBEL ARIZA JIMÉNEZ.
4) Recibos de pago de administración del conjunto.
5) Citaciones a casa de justicia.
6) Constancia de no acuerdo
7) Certificado de tradición del inmueble objeto de proceso.

TESTIMONIOS:

DECRÉTESE el testimonio de las siguientes personas, al ser oportuna y legalmente solicitado por la parte demandante:

1. **ORIETA ARROYO SALAZAR** C.C. 32.873. 571.
2. **MERCEDES PERALBO SALAZAR** C.C. 32.650.247.
3. **MARIBEL ARIZA JIMÉNEZ** C.C. 32.708.146.
4. **ALBERTO ENRIQUE MARQUEZ HENÁNDEZ** C.C. 8.752.529.
5. **ALEXANDER ANTONIO CRESPO CHACÓN** C.C. 72.309.374.

Teniendo en cuenta la virtualidad imperante actualmente, se impone al apoderado actor, Dr. HERNANDO PEÑA MARTÍNEZ, la carga procesal de procurar la comparecencia de estos testigos a la audiencia, por lo tanto, el profesional del derecho, deberá asegurarse que ingresen al link de audiencia que compartirá el Despacho vía electrónica a su correo de notificaciones p.hernando@gmail.com, lo anterior so pena de que el Despacho pueda prescindir de dichas pruebas.

Se deja constancia que la parte demandada tendrá su respectiva oportunidad procesal para efectuar cuestionamientos a los testigos en ejercicio del derecho de contradicción y defensa.

Igualmente, al ser oportunamente solicitado por la parte demandada, se decreta el testimonio de la Señora **LOURDES ESTHER ARIZA JIMÉNEZ** identificada con C.C. 22.456.820, imponiéndose la carga de obtener la comparecencia de la testigo **a la parte demandante a través del apoderado actor, Dr. HERNANDO PEÑA MARTÍNEZ**, como quiera que esta persona es relacionada en las pruebas documentales de parte demandante.

Teniendo en cuenta la virtualidad imperante actualmente, se impone al apoderado actor, Dr. HERNANDO RAMON PEREZ GALVIS, la carga procesal de procurar la comparecencia del testigo a la audiencia, por lo tanto, el profesional del derecho, deberá asegurarse que ingrese al link de audiencia que compartirá el Despacho vía electrónica a su correo de notificaciones acrcartera2014@gmail.com, lo anterior so pena de que el Despacho pueda prescindir de dicha prueba.

PRUEBA TRASLADADA: La parte demandante solicitó en el escrito de traslado de excepciones de mérito, que se decrete como prueba trasladada el proceso radicado 2019-218 que cursa ante el Juzgado Catorce Civil Municipal de Barranquilla, no obstante, no especifica que pruebas concretas del referido proceso pretende trasladar a este litigio, ni menos si las mismas ya fueron objeto de contradicción en el proceso de origen, por lo que se negará lo solicitado, tomando como fundamento lo dispuesto por el artículo 174 del C.G.P.

PRUEBA DE OFICIO:

Para el caso concreto, se destaca que según diversos pronunciamientos de la Altas Cortes, en especial la Corte Constitucional, en Sentencia T-113 del 2019, el ordenamiento jurídico impone al Juez, el deber de practicar pruebas de oficio en los procesos que se surten ante la jurisdicción ordinaria, lo cual reseña la providencia en cita así:

> *"De acuerdo con la jurisprudencia de esta Corporación, el funcionario deberá decretar pruebas oficiosamente: (i) cuando a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario* ***la necesidad de esclarecer asuntos indefinidos de la controversia****; (ii)* ***cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir****; o (iii) cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material"* Subrayas y negrillas fuera del texto original.

Por lo anterior el Despacho dispone requerir al Juzgado Catorce Civil Municipal de Barranquilla, para que dentro de los diez (10) días siguientes al recibido del respectivo oficio, rinda informe con destino al presente proceso donde remita la siguiente información:

- Las partes del proceso radicado 08001405303020190021 8.
- El estado actual del proceso radicado 08001405303020190021 8.
- Link contentivo de la totalidad del expediente digital del proceso radicado 08001405303020190021 8.

CUARTO: DESARROLLO DE LA AUDIENCIA Y PRÁCTICA DE LAS PRUEBAS: El orden en el que se desarrollará la audiencia será el siguiente:

- A las 9:00A.M del día 12 de septiembre del 2023, las partes y sus apoderados, **deberán asistir a la audiencia**, por medio del link que se remitirá a sus correos electrónicos, a efectos de que los extremos procesales, absuelvan interrogatorio oficioso de parte según prevé la norma procesal.

  CORREOS QUE REGISTRAN EN EL EXPEDIENTE A LOS CUALES SE REMITIRÁ EL LINK DE LA AUDIENCIA.

Demandantes:	albertoj0810@hotmail.com y edys0301@outlook.com
Apoderado demandante:	pe.hernando@gmail.com

Demandados:	marthavarevaloj@gmail.com No fue informado el correo del demandado HERRERA CABRERA ALBERTO JULIO
Apoderados demandados:	acrcartera2014@gmail.com y erneycortes@yahoo.es

Se reitera que las partes deberán asistir obligatoriamente a la audiencia **so pena de las sanciones de tipo, económico y probatorias que establece la ley procesal.**

- Seguidamente, luego de realizarse la fijación del litigio a que hay lugar, y demás etapas del artículo 372 del C.G.P, se practicarán los testimonios solicitados en el siguiente orden:

➢ A las 2:00PM la Señora **ORIETA ARROYO SALAZAR**.
➢ A las 3:00PM el señor **MERCEDES PERALBO SALAZAR**

- Posteriormente, el día 13 de septiembre del 2023, a partir de las 9:00AM, se continuará con el curso de la audiencia, agotando los restantes testimonios así:

➢ A las 9:00AM la Señora **MARIBEL ARIZA JIMÉNEZ.**
➢ A las 10:00AM el Señor **ALBERTO ENRIQUE MARQUEZ HENÁNDEZ.**
➢ A las 11:00AM el Señor **ALEXANDER ANTONIO CRESPO CHACÓN.**
➢ A las 2:00 PM la Señora **LOURDES ESTHER ARIZA JIMÉNEZ.**

- Finalmente, luego de la práctica de las pruebas, se concederá el uso de la palabra a los apoderados para que presentes sus alegatos de conclusión y finalmente la correspondiente sentencia.

QUINTO: Prevenir a las partes de las consecuencias jurídicas y probatorias por su inasistencia, que hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funden las pretensiones o excepciones según el caso (Art. 372 numerales 3° y 4º del C.G.P.).

SEXTO: Por Secretaría notifíquese el presente auto a través de los correos electrónicos de los apoderados y partes que actúan en el presente proceso, para lo de su interés.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARY JANETH SUAREZ GARCÍA
LA JUEZ

Juzgado Quinto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples Localidad Suroccidente de Barranquilla
Barranquilla, 11 de Julio del 2023
NOTIFICADO POR ESTADO N° 109
El secretario _____
RODRIGO RAFAEL MENDOZA MORE