

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Cartagena, D T & C, Diecisiete (17) de junio de Dos Mil Veintiuno (2021)

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICADO: 13001310300220200014400

DEMANDANTE: MANUELA DEL MAR RODRIGUEZ VALENCIA,
JUAQUIN RODRIGUEZ VALENCIA y MARIA FERNANDA VALENCIA
FALQUEZ en representación de su hija FERNANDA GUADALUPE
MATILDE RODRIGUEZ VALENCIA

DEMANDADO: JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI

Informe Secretarial: Señora Juez, el presente proceso a su despacho informándole que ya se surtió el traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada. Provea.



NOREIDIS BERMUDEZ LUGO

Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, Cartagena de Indias, D.T. y C., Diecisiete (17) de junio de dos mil Veintiuno (2020).

Visto el informe secretarial que antecede, al revisar el expediente digital observa esta judicatura que lo procedente será fijar fecha para audiencia inicial, no obstante, de forma preliminar, deberá el despacho referirse a la solicitud alzada por la parte demandante, de no escuchar al demandado, según lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual a su letra 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.”

Pues bien, de la norma transcrita es claro que dentro de las características impuestas por el legislador al trámite de este tipo de procesos¹ esta que, la parte arrendataria, regularmente el extremo pasivo de la controversia, para que pueda ser oída en el proceso debe encontrarse al día en el pago de sus obligaciones, ello cuando la causal de la restitución sea precisamente la mora en alguna de ellas; no obstante, dicha carga judicial tiene una injerencia nefasta en el ejercicio del derecho de defensa de los demandados, por lo cual, el máximo órgano Constitucional, ha establecido que el juzgador no puede aplicar tal precepto de forma

¹ declarativo de restitución de inmueble arrendado

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

automática e irreflexiva en todos los supuestos² , al punto que, cuando la parte pasiva, ponga en tala de juicio el contrato entre las partes objeto de la restitución, o su validez, resultara desproporcionado impedir de tajo el análisis de sus argumentos y excepciones, así no haya cumplido que la carga descrita en la norma citada.

Al respecto la Corte Constitucional ha dicho lo siguiente:

(...) 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 principio 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».

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).

De lo anterior se concluye que, en los casos como el presente, donde el extremo pasivo de la controversia, en su contestaciones ha sido enfática en desconocer la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadores de los demandantes, y por lo tanto desvirtúa en un principio

² csj stc2211-2021 del 5 de marzo de 2021

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

la eficacia del instrumento allegado como prueba del negocio jurídico incumplido, se torna improcedente la exigencia de la prueba del pago de las obligaciones adeudadas como presupuesto para atender sus excepciones, de otro modo se estaría violando sus derechos fundamentales al debido proceso y defensa, tal como se hará en la presente demanda, por lo tanto el despacho decide no aplicar la penalidad de que trata el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del código General del Proceso y en consecuencia se procederá con lo pertinente que es fijar fecha para audiencia inicial.

Atendiendo lo anterior, el despacho procederá a señalar fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 372 del CGP, advirtiéndole a las partes y apoderados, que la misma **se llevara a cabo de manera virtual con excepción a la práctica de la inspección judicial**, para lo cual deberán proporcionar previamente cuenta de correo actualizada, en la cual se le estará remitiendo el respectivo enlace o link para vincularse a la misma.

Se le informa a las partes y sus apoderados, que los memoriales deberán ser radicados exclusivamente y en horario hábil, al correo electrónico de este despacho. j02cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co. Se le informa además que deberán enviar al citado correo, el canal de comunicación que tengan dispuesto para la recepción de comunicaciones, como también los correos electrónicos de todas las personas que deben ser citadas a la diligencia tal como lo dispone el Decreto 806 de 2020.

En consecuencia, este Despacho,

RESUELVE

1. Señálese el día **13 de julio a las 9:00 am** para llevar a cabo audiencia inicial que trata el art. **372 del C.G.P.**, para lo cual se previene a las partes de las consecuencias de su inasistencia, quienes deben concurrir a rendir interrogatorio, y los demás asuntos relacionados con la audiencia, se advierte que las partes deben concurrir con sus apoderados, sin embargo, aun cuando no concurra alguna d estas, se realizara con aquellas.
2. Con fundamento en lo contenido en el párrafo del art. 372 del C.G.P, se decretan las pruebas que se relacionan a continuación:

I. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE.

- **DOCUMENTALES:** Téngase en cuenta las pruebas de carácter documentales allegadas con la presentación de la demanda y al contestar las excepciones propuestas.
- **INTERROGATORIO DE PARTE:** Cítese a la Sra. JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI a fin que absuelva interrogatorio de manera virtual el día programado para la audiencia.

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

- **EXHIBICION DE DOCUMENTOS:** se requiere a la parte demandada para el día señalado para la diligencia se disponga a exhibir el original del contrato de arrendamiento que afirma la parte demandante tiene en su poder, teniendo en cuenta que la diligencia se realizara de forma virtual el documento deberá estar en formato PDF LEGIBLE para la correcta practica de la prueba.

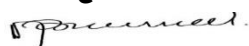
II. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANDA.

- **DOCUMENTALES:** Téngase en cuenta las pruebas de carácter documentales allegadas con la contestación de la demanda.
- **INTERROGATORIO DE PARTE:** Cítese a los Sres.: MANUELA DEL MAR RODRIGUEZ VALENCIA, JOAQUIN RODRIGUEZ VALENCIA, MARIA FERNANDA VALENCIA FALQUEZ en calidad de representante de su hija GUADALUPE MARTINEZ RODRIGUEZ a fin que absuelva interrogatorio de parte, de forma virtual, el día previamente señalado para realizar la diligencia.
- **TESTIMONIOS:** Cítese a los Sres.: MARIA FERNANDA VALENCIA FALQUEZ, GLORIA PLATA DE GOMEZ, MARIA ISABEL RUDD, SANDRA MILENA VALENCIA PEREZ Y LUIS EDUARDO GRANDONA VERGARA a fin que rindan su testimonio de forma virtual el día previamente señalado para realizar la diligencia.
- **INSPECCIÓN JUDICIAL:** solicita la *“inspección judicial al Inmueble ubicado en la Carrera 10 A N° 10 – 09 A, Barrio Getsemaní, Plaza de la Trinidad, de la ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 060-63003 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, a fin de probar los fundamentos de las excepciones propuestas ”*, respecto a esta prueba, el despacho se abstiene de su práctica por cuanto se observa que los hechos que se pretenden demostrar con ella se pueden verificar con un dictamen pericial,. dicho lo anterior, el interesado, si a bien lo tiene, tendrá 10 días para allegar el medio probatorio señalado que permitan verificar los supuestos facticos objeto de la inspección judicial solicitada.

AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO.

Seguidamente se previene a las partes sobre la realización de la audiencia de que trata el Artículo 373 del Código general del proceso, esto teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo único del Artículo 372 ibídem; dentro de la cual se deberán presentar los alegatos de conclusión y se proferirá la respectiva sentencia. Las partes deberán concurrir personalmente con sus apoderados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



NOHORA GARCIA PACHECO

JUEZ