

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA
J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

CONSTANCIA SECRETARIAL: Popayán Cauca, 31 de enero de 2024. Por medio del presente me permito pasar el proceso a su despacho, informándole que ya se surtió el traslado de las excepciones de fondo propuestas por la parte demandada, a fin de resolver lo pertinente.

DIANA CAROLINA LÓPEZ RAMÍREZ
Secretaria

Auto número 0192

Popayán, Cauca, treinta y uno (31) de enero de dos mil veinticuatro (2024).

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: DIANA DANGELLY PÉREZ OREJUELA
Demandado: GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR
Radicado: 190014003003-2021-00054-00

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 realizada 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 impresas por el legislador al trámite de este tipo de procesos está 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 automática e irreflexiva en todos los supuestos¹, al punto que, cuando la parte pasiva ponga en tela 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 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

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia STC2211-2021 del 5 de marzo de 2021.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA
J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

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, la Corte Suprema de Justicia 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).

De lo anterior se concluye que, en los casos como el presente, donde el extremo pasivo de la controversia, en su contestación ha sido enfática en desconocer la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendadora de la demandante, desvirtuando en un principio 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; por lo tanto el despacho reitera 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.

Por otro lado, reposan en el expediente sendas solicitudes formuladas por los apoderados de la parte demandante y demandada, en la que solicitan se proceda a dictar sentencia anticipada, atendiendo lo previsto en el artículo 278 del C.G.P. No obstante, de la revisión el proceso se torna necesario practicar las pruebas solicitadas por la parte demandante y las que de oficio considere el Despacho, a fin de tomar una decisión conforme a derecho.

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, 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.

Por lo anteriormente expuesto el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN,

R E S U E L V E:

PRIMERO: FIJAR como fecha y hora para la AUDIENCIA a realizar dentro del presente proceso, el día **VEINTISIETE (27) DE JUNIO 2024, A LAS 9:30 A.M.**, la cual se realizará de manera virtual.

SEGUNDO: ADVERTIR que las partes deben concurrir a la audiencia fijada, so pena de las consecuencias legales por su inasistencia, previstas en el Art. 372, numeral 4º incisos primero y último, del Código General del Proceso que reza: “**4. Consecuencias de la Inasistencia. La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado, siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funda la demanda.**” ...” **A la parte o al apoderado que no concurren a la audiencia se le impondrá multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV)**”. Se pone de presente que, deben asistir personalmente a dichas diligencias, donde se practicarán **LOS INTERROGATORIOS A LAS PARTES Y TENDRÁN LA OPORTUNIDAD LOS APODERADOS JUDICIALES DE INTERROGAR A SU CONTRAPARTE.**

TERCERO: Decretar las siguientes pruebas de conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 372 y el numeral 3 del artículo 373 del C.G.P.

1.- PRUEBAS PARTE DEMANDANTE:

a- **DOCUMENTAL:** En su valor legal se tendrán las siguientes pruebas documentales allegadas con la demanda:

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA
J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

- Certificado de tradición del inmueble objeto de la presente restitución.
- Copia de la escritura pública No. 5514 de 12 de diciembre de 2019.
- Copia de contrato de administración de bien inmueble para vivienda urbana del 15 de mayo de 2018.
- Copia del contrato de arrendamiento de fecha 17 de mayo de 2018.
- Informe técnico de visita por infracción urbanística de fecha 28 de octubre de 2019. -
- Constancia de asistencia a audiencia pública inicial, expedido por la doctora YASMIN HURTADO ORDOÑEZ, Inspectora de Policía Urbana de Popayán de fecha 12 de diciembre de 2019. Proceso 2019-31550.
- Copia de declaración extrajuicio realizado por la demandante y el señor SANCHEZ ARBELAEZ, donde afirman no tener vinculo marital de ninguna clase.
- Copia de oficios enviados al señor SANCHEZ ARBELAEZ mediante los cuales se da por terminado el contrato de administración y se solicita la restitución del inmueble arrendado de fecha 29 de enero de 2020.
- Copia de documento firmado y enviado por el señor MARMOLEJO FLOR, arrendatario de fecha 1 de junio de 2020.
- Copia de certificado de existencia sociedad que supuestamente está realizando un proyecto del cual el señor MARMOLEJO alude pagos y que dicho proyecto no existe.
- Copia del proceso adelantado en la INSPECCION DE POLICIA DE POPAYAN – RADICADO Proceso 2019-31550.

b. TESTIMONIAL

- ORDENAR la recepción del testimonio del señor LEONARDO ALBERTO SÁNCHEZ ARBELAEZ, como administrador del inmueble objeto de restitución y quien suscribió inicialmente contrato de arrendamiento con el demandado, para que deponga sobre dichos contratos y sus actuaciones. Se puede ubicar en la carrera 33 No. 10 – 17 Barrio Colseguros de la ciudad de Cali (Valle), correo electrónico plan300@outlook.es, celular 3184197974.
- ORDENAR la recepción del testimonio del señor GUILMER MINA DÍAZ, identificado con la cédula de ciudadanía No., 1.061.721.256 vecino del inmueble objeto de restitución, para que declare sobre las obras efectuadas sobre el bien y las personas que las realizaron. Se puede localizar en la carrera 7 No. 9-07 de Popayán, correo electrónico: chapuflow@hotmail.com, celular 3148532393.
- ORDENAR la recepción del testimonio de la señora MARTHA LUCIA BOLAÑOS IMBACHI, identificada con la cedula de ciudadanía No. 25.276.110, vecina del sector quien declarará sobre el desconocimiento de la señora DIANA DANGELLY PÉREZ OREJUELA respecto de las obras realizadas sobre el bien objeto de demanda. Se puede ubicar en el correo electrónico: marthaluciabolaos@yahoo.com, tel. 3104380596.

2.- PRUEBAS PARTE DEMANDADA: No se aportaron documentos, ni se solicitaron pruebas por la parte demandada en su contestación y formulación de excepciones de fondo.

3.- PRUEBAS DE OFICIO:

a. INTERROGATORIO DE PARTE: Decretar el interrogatorio de parte de las siguientes personas:

-DIANA DANGELLY PÉREZ OREJUELA. - Demandante correo electrónico: dianadangelly@gmail.com.

-GUILLERMO ALBERTO MARMOLEJO FLOR. - Demandado, correo electrónico: guillermoalberto074@gmail.com.

b. DOCUMENTALES:

OFICIAR a la INSPECCION DE POLICIA DE URBANÍSTICA DE POPAYÁN para que informen el estado actual del proceso verbal abreviado radicado 2019-31550 que se adelanta en dicha oficina, si se realizó la visita técnica al inmueble ubicado en la carrera 7 No. 9 -11 Barrio Centro de Popayán, identificado con el FMI No. 120 - 186197, aportando los soportes pertinentes.

Se advierte que se recibirán las declaraciones de los testigos que se encuentren presentes en la fecha y hora antes mencionadas, y se prescindirá de los demás, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del numeral 3 del artículo 373 del C.G.P.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
POPAYÁN – CAUCA
J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Diana Patricia Trujillo Solarte'.

DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

DCLR