



Riohacha D.T.C., 31 de mayo de 2022.

PROCESO:	VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	JOSÉ CARLOS CÚRVELO RICCIULLI
DEMANDADO:	TIRSO CENTENO
RADICACIÓN:	44-001-41-89-002-2021-00503-00

AUTO DE SUSTANCIACIÓN

Visto el informe secretarial que antecede y revisado el expediente, es menester del despacho impartir el trámite subsiguiente en el proceso referenciado.

Teniendo en cuenta el poder especial conferido al profesional del derecho Jaime William Azar Gómez¹, por parte del demandado Tirso Centeno, éste fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda a través de aquél, tal como consta en acta adiada 21 de enero de 2022²; posterior a ello, en fecha 4 de febrero de la presente anualidad, emitió vía e-mail, el escrito de contestación de demanda, desde la dirección electrónica proporcionada en el poder en mención, dentro del término conferido para tal efecto. Ahora, si bien es cierto que el escrito de contestación allegado por el apoderado en causa pasiva, carece de firma, no es menos cierto que, basta con la antefirma en el puesta, misma que fue dada precisamente para identificar a las personas de forma jurídica, aunado a que los parágrafos 2 y 3 del artículo 103 del CGP disponen, respectivamente, que *“se presumen auténticos los memoriales y demás comunicaciones cruzadas entre las autoridades judiciales y las partes o sus abogados, cuando sean originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso”* y *“la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura establecerá los sistemas que garanticen la autenticidad e integridad del intercambio o acceso de información y reglamentará su utilización”*. Se indica lo anterior, en consideración a los reparos que, frente al poder especial y la contestación de demandado, efectuó el apoderado del demandante.

Ahora bien, aclarado lo anterior, pasa el despacho a revisar la aludida contestación de demanda, de cara a lo preceptuado en el inciso 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.³, toda vez que el demandado no evidenció que ha consignado a órdenes de este despacho judicial el valor correspondiente a los cánones y servicios públicos, descritos en el libelo de demanda, presuntamente adeudados, así como tampoco presentó los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los últimos tres periodos. Empero, el extremo demandado deja claro que no ha suscrito contrato de arrendamiento alguno con el demandante, ni verbal ni escrito, y solicita se de inicio al trámite de tacha de falsedad sobre dicho documento. Así, se avizora en dicha contestación, una negación indefinida por parte del extremo pasivo de la Litis frente a la suscripción del contrato, base del proceso sub – judice, y, aunado a ello se propone el trámite de tacha de falsedad sobre dicho documento, controvirtiendo además la calidad de arrendador que afirma tener el demandante, argumentando que tiene la posesión del terreno que eventualmente demostraría la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta necesario observar la 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. Así, desde el año 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

¹ Visible a folios 23 y 24.

² Visible a folio 25.

³ Artículo 384.- Restitución de inmueble arrendado. (.).
4. (.).

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que está 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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, 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.



inmueble. En efecto, se precisa a través de Sentencia T-482/20, 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 (...)”

Cierto es que, con la demanda se acompaña contrato de arrendamiento N° 001 de fecha 1 de marzo de 2016, como prueba del refutado acuerdo de voluntades, resulta cierto también que este documento ha sido tachado de falso, situación que pone en tela de juicio el supuesto de hecho que legalmente determina la carga procesal; esto es, la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. Tornándose inaplicable – en este momento procesal – la aplicación del inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., al no tener conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, en la medida en que se han suscitado serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento que incumbe al presente proceso civil de restitución.

En aras de obtener elementos de convicción que le permitan a esta dependencia judicial tener certeza absoluta acerca de la existencia del contrato de arrendamiento, y de esta manera, despejar toda duda en relación con el perfeccionamiento y la vigencia de dicho negocio jurídico, el despacho dará apertura al trámite de tacha solicitado, que le resulta procedente al señor Tirso Centeno, por ser aquél a quien se le atribuye el documento antes descrito, habiendo sido acompañado a la demanda, a la luz de lo dispuesto en el artículo 269 del C.G.P. Por ello, es menester de esta agencia judicial impartir el trámite correspondiente a la tacha de falsedad argüida por el demandado, a través de apoderado judicial, de conformidad con lo contemplado en el artículo 270 *ibidem*⁴, siendo necesario – en primer lugar – correrle traslado al demandante, de la tacha de falsedad propuesta, así como también reconocerle personería a su apoderado judicial.

Finalmente, frente al alegato hecho por la parte demandada en su libelo de contestación, consistente en haber realizado mejoras sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento en mención, se tiene que de conformidad con lo preceptuado en el numeral 4° del artículo 384 del C.G.P., tal manifestación ha de tramitarse como excepción, motivo por el cual esta dependencia judicial le impartirá el trámite correspondiente.

Por lo expuesto, el despacho

DISPONE

PRIMERO: ADMÍTASE la tacha de falsedad propuesta por el demandado, a través de apoderado judicial, respecto del contrato de arrendamiento objeto del presente proceso.

SEGUNDO: CÓRRASE traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días del escrito de tacha de falsedad propuesto por el demandado, para que presente o pida pruebas.

TERCERO: Del escrito de contestación presentado por el demandado, a través de apoderado judicial, donde se tiene por propuesta la excepción de mejoras, CÓRRASE traslado – por secretaría – a la parte demandante por el término de tres (3) días, como lo dispone el art. 391 inc. 6 del C. G, del P, en la forma prevista en el artículo 110 *ibidem*, para que pida pruebas relacionadas con la misma.

CUARTO: TÉNGASE al doctor JAIME WILLIAM AZAR GÓMEZ, identificado con cédula de ciudadanía N° 84.074.638 y tarjeta profesional N° 297.473 del C.S.J., como apoderado del demandado, con las facultades señaladas en el artículo 77 del C.G.P.

⁴ Trámite de la tacha. Quien tache el documento deberá expresar en qué consiste la falsedad y pedir las pruebas para su demostración. No se tramitará la tacha que no reúne estos requisitos. Cuando el documento tachado de falso haya sido aportado en copia, el juez podrá exigir que se presente el original.

El juez ordenará, a expensas del impugnante, la reproducción del documento por fotografía u otro medio similar. Dicha reproducción quedará bajo custodia del juez.

De la tacha se correrá traslado a las otras partes para que presenten o pidan pruebas en la misma audiencia.

Surtido el traslado se decretarán las pruebas y se ordenará el cotejo pericial de la firma o del manuscrito, o un dictamen sobre las posibles adulteraciones. Tales pruebas deberán producirse en la oportunidad para practicar las del proceso o incidente en el cual se adujo el documento. La decisión se reservará para la providencia que resuelva aquellos. En los procesos de sucesión la tacha deberá tramitarse y resolverse como incidente y en los de ejecución deberá proponerse como excepción. El trámite de la tacha terminará cuando quien aportó el documento desista de invocarlo como prueba.



NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Kandri Sugeny Ibarra Amaya
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Riohacha - La Guajira

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: **c4268e704836b0972fcfcc84ef4d3cb4cff21e58ad638877f33920bdfd3d13a5**

Documento generado en 31/05/2022 04:49:18 PM

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