



CONSTANCIA SECRETARIAL: Se encuentra vencido en silencio el término de traslado del recurso de reposición contra el auto que data del 28 de julio de 2023.

Hábiles los días 17, 18 y 22 de agosto de 2023.

El día 2 de agosto de 2023, la apoderada judicial allegó memorial por el cual afirma desconocer las excepciones formuladas por el demandado.

Sírvase proveer.

Calarcá, Quindío. 22 de septiembre de 2023.

YESENIA JURADO GARCÍA

Secretaria

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

Calarcá, Quindío, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado 63-130-4003-**002-2021-00035-00**

Interlocutorio. 1837

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
DEMANDANTE: MARTHA CECILIA BAUTISTA MORALES
DEMANDADO: ALONSO CORREA MARTÍNEZ
AUTO: RESUELVE REPOSICIÓN Y CORRE TRASLADO EXCEPCIONES.

Se decide el recurso de reposición interpuesto por la apoderada judicial de la señora MARTHA CECILIA BAUTISTA MORALES, en contra del auto proferido el día 28 de julio de 2023, a través del cual se ha inaplicado la exigencia de pago de cánones de arrendamiento por parte del demandado para ser oído en el proceso de la referencia.

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

La recurrente manifestó que, la decisión proferida por el despacho fue tomada sin basarse en prueba siquiera sumaria que conlleve a la configuración de un defecto sustancial del contrato de arrendamiento legalmente celebrado entre las partes, siendo la arrendadora, a su vez, heredera del predio.

Que, el dicho acuerdo de voluntades fue presentado ante notario, suscrito y aceptado por el demandado, el cual es claro y no da lugar a incertidumbre acerca de su existencia.

Cita los artículos 1495 y 1502 del Código Civil, para afirmar que el encartado gozaba

de capacidad para obligarse al momento de la celebración del mencionado acuerdo de voluntades.

Que, según las reglas de la experiencia, una persona que se vea defraudada acude en un tiempo razonable a los trámites extrajudiciales y judiciales necesarios para obtener la nulidad del acto que considera afecta y vulnera sus derechos; lo cual no ocurre.

Dice que no es leal con la administración de justicia ni con la contraparte, eludir el pago de los cánones de arrendamiento adeudados al alegar posesión sobre el fundo.

Que las facturas por concepto de servicios públicos domiciliarios no bastan como argumento para desconocer el contrato de arrendamiento, por cuanto es una obligación a cargo del arrendatario.

II. TRÁMITE

Se surtió el traslado correspondiente previa fijación en lista el 16 de agosto de 2023 durante un (1) día y por el término de tres (3) días, en cumplimiento del artículo 110 e inciso 2 del artículo 319 de la Ley 1564 de 2012.

III. CONSIDERACIONES

El artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 impone una limitación para escuchar al demandado en el proceso de restitución de inmueble arrendado, ligada al pago de los cánones o demás conceptos adeudados con anterioridad a la presentación de la demanda, así como de los que se causaren en el curso del litigio.

Empero, la jurisprudencia del máximo órgano constitucional ha desarrollado una línea jurisprudencial pacífica que establece una regla de exoneración al mencionado precepto legal en sentencias tales como T-162/05, T-150/07, T-427/07, T-808/09, T-067/10, T-118/12, T-107/14 y T-485/20, la cual se configura, en escenarios en los cuales resultan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

En sentencia T-150 de 2007, con ponencia del magistrado Manuel José Cepeda Espinosa, se estableció que dicha postura tiene su fuente en los principios de justicia y equidad, con el fin de impedir posibles excesos que puedan derivar de la aplicación mecánica de dicho postulado a circunstancias no previstas por el legislador.

Es así que, cuando tal supuesto se alega en la debida oportunidad y con la petición de las pruebas que, de manera eventual, controvertirán el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico, corresponde al funcionario judicial permitir su aportación y valoración a fin de definir la cuestión.

Si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en entredicho el fundamento de la restitución, no podrá exigirle al demandado una carga procesal que resulte desproporcionada, para así evitar que se vulnere su derecho de defensa y contradicción, o se le impida el acceso a la administración de justicia de manera

injustificada¹. En consecuencia, la aplicación mecánica de la figura podría generar la trasgresión de sus garantías constitucionales y procesales.

Por ende, en casos como el presente resulta menester atender el acervo probatorio que acompaña la contestación de la demanda, ante el desconocimiento de la existencia del contrato por parte del arrendatario, así como de la calidad del demandante como arrendador, basado en su presunta condición de poseedor y en el error del que afirma está viciado el negocio jurídico.

Se aclara a la interesada que, la inaplicación de la aludida disposición legal no conlleva a la prosperidad de las excepciones formuladas por el encartado, sino su participación en el proceso para esclarecer los aspectos que suscitan controversia.

Ahora bien, frente a la manifestación realizada por la mandataria de la parte actora y que se incorpora en PDF 053, sea de aclarar que no se ha dado traslado a las excepciones formuladas por el extremo pasivo en tanto no había adquirido fuerza ejecutoria la providencia recurrida.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Calarcá, Quindío,

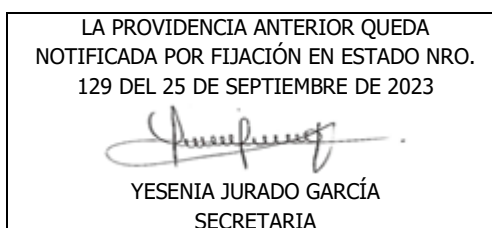
RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la decisión contenida en el auto del 28 de julio de 2023, por medio del cual se dio inaplicación a la exigencia de pago de cánones de arrendamiento por parte del demandado para ser oído en el proceso.

SEGUNDO: CORRER TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO a la parte demandante formuladas por el señor **ALONSO CORREA MARTÍNEZ**, por el termino de cinco (5) días conforme lo prevé el artículo 370 del C.G.P.

Notifíquese y cúmplase.

DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA
Juez



¹ CSJ STC14183-2019 del 16 de octubre de 2019. Magistrado ponente: Luis Alonso Rico Puerta.

Firmado Por:
Diego Alejandro Arias Sierra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 002
Calarca - Quindío

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: **17a99ccea2e032c0e5b1068bcfaaf8ba257c36eb9c4876fae9a23698f644777c**

Documento generado en 22/09/2023 12:48:22 PM

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