



**RAD. No. 2021-000007-00.**

**RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO DE LOCAL COMERCIAL.**

**SECRETARIA:** Señor Juez; paso a su Despacho el presente proceso, informándole que el Procurador Judicial de la parte pasiva contestó la demanda en el término legal, deprecando al unísono medios exceptivos previos y de mérito e incoando demanda de reconvenición. Así mismo, le enteró que el demandado no ha depositado o cancelado el valor que por concepto de cánones de arrendamiento afirma el demandante le adeuda.

**Sírvase proveer.**

**Sincelejo, 24 de Septiembre de 2021.**

**DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO.**

**SECRETARIA.**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO, Veinticuatro (24) de Septiembre de Dos Mil Veintiuno (2021).**

En atención a la nota de secretaría precedente, acaeciendo que, el Mandatario Judicial de la parte pasiva **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, contestó la demanda en el término legal para ello, deprecando al unísono medios exceptivos previos y perentorios, proponiendo a su vez demanda de reconvenición, procederá esta Unidad Judicial a estudiar si decide o no, desatar el fondo del asunto.

El proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, parte del presupuesto de la legitimación en la causa por activa, en la cual le corresponde al demandante probar desde la incoación del libelo demandatorio, a través del acervo probatorio consistente en el contrato de arrendamiento escrito o derivado de confesión a través de interrogatorio de parte e incluso con prueba testimonial, no obstante, es viable la aplicación de la inversión de la carga de prueba cuando en el cartulario obran pruebas suficientes de que existe claridad acerca de la vigencia o existencia real del contrato de arrendamiento objeto del litigio, existiendo así certeza sobre la concurrencia de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma y de esta manera, exigírsele al demandado para poder ser oído dentro del proceso de tenencia, la prueba del pago o la consignación de los cánones



presuntamente adeudados, con base en lo anterior, colige este Operador Judicial que en el sub lite, es dable aplicarle al demandado la restricción legal últimamente mencionada obedeciendo a una evaluación particularizada de la situación estudiada, tal como se dilucidará ulteriormente.

Téngase presente que hasta estas calendas y desde que MARTINEZ SANCHEZ entró en mora en la solución del valor del alquiler del local comercial que detenta ubicado en esta ciudad, no ha realizado depósito alguno a órdenes de este proceso y por cuenta de este Despacho; se atisba que las cantidades dinerarias por concepto de mora en el pago de los cánones de arrendamiento dejados de pagar por el arrendatario, arrojan los siguientes guarismos:

- Los cánones causados desde la mesada de Abril, hasta Agosto del año 2020, a razón de \$6.222.235,03 millones de pesos cada uno, equivalente al monto de **\$31.111.175,15** millones de pesos; los cánones pertenecientes a las mesadas de Septiembre hasta Diciembre del 2020 y Enero de 2021, por valor de \$6.844.458,50 millones de pesos cada una, equivalen al monto de **\$34.222.292,5** millones de pesos;

Obviamente, los cánones adicionales que se causen durante el discurrir del presente proceso de restitución de tenencia de local comercial a cargo del demandado.

Ahora bien, revisado acuciosamente el cartulario, se tiene que si bien, la parte pasiva en este asunto **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, a través de Mandatario Judicial, incoó excepción previa,- las que se presentan y tramitan en cuaderno separado-, además de las perentorias, enfatizándose que aquél no será oído, en razón a que, dentro del término de contestación del libelo no se acreditó el pago total de los cánones de arrendamiento adeudados, manifestados y contenidos en el umbral admisorio, conforme lo estipulado en el ordinal cuarto (4º) del artículo 384 del C.G.P.

Ahora, para sustentar lo colegido por este Decisorio al inicio de este Proveído, se tiene que según el canon 167 del Estatuto Adjetivo Civil, los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas, no requieren prueba, en el sub examine, al partir el demandante de una negación



indefinida como lo es el no pago de los cánones de arrendamiento, aseveración que no requiere demostración de este, desplazándose así la carga de la prueba a la parte demandada, a quien le corresponde demostrar que efectuó el respectivo pago de los cánones de arrendamiento adeudados, no obstante dentro del término de traslado, el demandado **MARTÍNEZ SANCHEZ**, no probó la cancelación de los valores del alquiler y de los que se han venido causando en el transcurso del proceso, es decir, no se desvirtuó la enunciación negativa de su cumplimiento.

Parejamente, la Honorable Corte Constitucional en **SENTENCIA C-070 del 25 de Febrero de 1993, M.P. Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ**, al estudiar la constitucionalidad del ordinal 2, parágrafo 2, artículo 424 del C.P.C. (hoy artículo 384 del C.G.P.), por medio del cual se impone una carga procesal al demandado, consistente en consignar el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, presentar los recibos correspondientes a la solución de los mismos o, la consignación como condición para ser oídos dentro de un proceso de restitución de bien inmueble arrendado, acotó:

*"La exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales.*

*La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por*



*virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.*

*El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.*

*La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.*

*Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad”.*



En el mismo tenor, ese mismo Tribunal Constitucional en **SENTENCIA C-056 del quince (15) de Febrero 1996, M.P. Dr. JORGE ARANGO MEJIA**, al fundamentar la carga que tiene el arrendatario- demandado en un Proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, elucubró:

***"(...) Tercera.- Razón de ser de la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el proceso.***

*El numeral 2, del párrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, dispone:*

*"Si la demanda se fundamenta en falta de pago, el demandado 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 adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley por los mismos períodos, en favor de aquél."*

*Este numeral, como se ha dicho, fue declarado exequible por la Corte Constitucional, por sentencia C-070 de febrero 25 de 1993. En esa oportunidad, la Corte, para justificar la exigencia de la demostración del pago de los cánones causados hasta el momento de la presentación de la demanda, dijo:*

*(...)*

*Pues bien: si se analiza el numeral 3, que establece la obligación de seguir pagando los cánones que se causen durante el trámite del proceso, so pena de no ser oído, se ve fácilmente cómo existe una relación lógica entre las dos normas. No tendría sentido exigir la consignación de los cánones adeudados, según la demanda, o, en su defecto, la prueba del pago de los correspondientes a los tres últimos períodos, y permitir que luego el arrendador demandado dejara de pagar*



*mientras el proceso se tramitara. La presentación de la demanda no tiene por qué modificar las obligaciones que el contrato de arrendamiento crea para las partes: el arrendador sigue obligado a "conceder el goce de una cosa" y a cumplir concretamente las obligaciones a que se refiere el artículo 1982 del Código Civil, y todo lo que de ellas se deriva; y el arrendatario, "a pagar por este goce". En la sentencia se decidirá si las causales de la demanda eran fundadas, o no. Pero lo que no parece aceptable es determinar que el arrendatario demandado pueda suspender el cumplimiento de sus obligaciones mientras se opone a las pretensiones de la demanda, como si ésta tuviera un efecto liberatorio no previsto en la ley ni en el contrato.*

*Es la propia Constitución la que sirve de fundamento a esta obligación del arrendatario. ¿Por qué? Por lo siguiente.*

*La obligación de pagar la renta del arrendamiento nace del contrato. El artículo 1602 del Código Civil establece: "Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Las obligaciones nacidas del contrato, en consecuencia, están amparadas por la ley, una ley "particular", cuyo ámbito está limitado a las partes, pero ley al fin y al cabo: el propio contrato. Y según la Constitución, "se garantizan la propiedad privada y **los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles...**" Es claro, pues, que mientras se tramita el proceso de lanzamiento los contratantes conservan sus derechos. El conflicto entre ellos se definirá en la sentencia, no antes. Salvo, naturalmente, los casos en que el proceso termina anormalmente, por transacción o desistimiento, por ejemplo.*

*En conclusión: la norma acusada se ajusta a la Constitución, como se ha explicado, y se funda en razones análogas a las que sirven de sustento al numeral 2, ya declarado exequible" (Débase resaltar que el numeral 2, del párrafo segundo, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil se equipara hoy al inciso segundo, ordinal 4º del Artículo 384 del Código General del Proceso, solo que en este último se agregó específicamente sobre qué recaería la falta de pago, renta, servicios públicos, cuotas de*



administración o cualquier otro rubro a que se encuentre obligado el (s) arrendatario (s)).

Al margen de lo anterior, es preciso recordar que la Honorable Corte Constitucional en **SENTENCIA C-106 del veintidós (22) de Abril de 2021, M.P. Dra. PAOLA ANDREA MENESES MOSQUERA**, declaró estarse a lo resuelto en las sentencias C-056 de 1996 y C-070 de 1993, y en consecuencia declaró la exequibilidad de las expresiones “*este no será oído en el proceso*”, además de “*y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo*”, contenidas en el ordinal cuarto (4º) del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012, dilucidando:

*(...) 48. La Corte constata que el fenómeno de la cosa juzgada material se configura en relación con la expresión “este no será oído en el proceso” por tres razones. Primero, esta expresión normativa fue objeto de control de constitucionalidad mediante la sentencia C-070 de 1993. Segundo, en dicha sentencia, la Corte analizó cargos análogos a los formulados en la demanda sub examine. Tercero, el parámetro de constitucionalidad a la luz del cual la Corte ejerció control de constitucionalidad en dicha sentencia es idéntico al vigente en la actualidad.*

*(...)*

*54. La Corte constata que el fenómeno de la cosa juzgada material se configura en relación con la expresión “y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo” por tres razones. Primero, esta expresión normativa fue objeto de control de constitucionalidad mediante la sentencia C-056 de 1996. Segundo, en dicha sentencia, la Corte analizó cargos análogos a los formulados en la demanda sub examine. Tercero, el parámetro de constitucionalidad a la luz del cual la Corte ejerció control de constitucionalidad en dicha sentencia es idéntico al vigente en la actualidad”.*

Análogamente, el inciso segundo (2º) y tercero (3º) del ordinal cuarto (4º), Artículo 384 del C.G.P., dispone:



*"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".*

Pues bien, examinado el paginario, paladinamente se colige que la parte pasiva **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, no acreditó la cancelación de los cánones de arrendamiento correspondientes a las mesadas de Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre de 2020, y el perteneciente a la mesada de Enero de 2021, y los demás cánones que se han venido causando durante el transcurrir del proceso según lo estatuido en la norma ut supra citada, razón por la que, en aplicación de la normatividad aludida el demandado no será oído en este litigio, hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del Decisorio el monto total adeudado enunciado en el umbral admisorio.

Por otro lado, el Apoderado Judicial de la parte ejecutada solicita se declare la nulidad del presente litigio sustentándose en que, al notificarle a su poderdante personalmente la demanda a través de medio magnético,-CD-, la parte activa solo le remitió la demanda, sus anexos, y la comunicación de notificación personal, pretiriendo el envío de la copia del Proveído contentivo de la admisión y demás providencias judiciales emanadas de este Despacho Judicial, razón por la que enuncia que aún no conoce el contenido de los



mencionados Autos y que, por razones de virtualidad, se le imposibilitó aportar el nombrado medio magnético.

Preliminarmente, es dable recordar que las nulidades procesales son sanciones que ocasionan la ineficacia de lo actuado en un proceso cuando este no se han compaginado a las disposiciones legales que regulan el procedimiento, teniendo como objetivo que las actuaciones judiciales se desenvuelvan armónicamente para lograr un fin fundamental, contrario sensu, si acaece una de tales nulidades, puede ocasionar la invalidez total o parcial de la actuación o del proceso.

La Honorable Corte Constitucional en **SENTENCIA T-125 del veintitrés (23) de Febrero de 2010, Dr. JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB**, con referencia a las nulidades procesales, acotó:

*(...) "Las nulidades son irregularidades que se presentan en el marco de un proceso, que vulneran el debido proceso y que, por su gravedad, el legislador –y excepcionalmente el constituyente- les ha atribuido la consecuencia –sanción- de invalidar las actuaciones surtidas. A través de su declaración se controla entonces la validez de la actuación procesal y se asegura a las partes el derecho constitucional al debido proceso (...)"*

Ahora, en el caso de marras, el Procurador Judicial de la parte pasiva cita el inciso primero, ordinal 8º del Artículo 133 del Código General del Proceso, en alusión a una eventual nulitación, que ad literam reza:

*"Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado (...)"*

Remembrase que la notificación se entiende como el acto mediante el cual se pone en conocimiento formal del administrado o de quien es parte o interviniente en un proceso judicial, sobre el contenido de las providencias que se adoptan por el juez o de los actos administrativos que lo afectan dentro de un proceso, exigible en todas las actuaciones judiciales y



administrativas; adicionalmente, se erige como un componente esencial del debido proceso, en tanto garantiza el reconocimiento de las decisiones judiciales por parte de los sujetos procesales interesados, limita las etapas y enmarca los términos procesales para el ejercicio de la contradicción por lo que, preterir la notificación en debida forma de las actuaciones del litigio, constituye una violación al mencionado derecho fundamental, que la decisión judicial devendría en vía de hecho. Lo anterior, en razón a que el procesado se ve limitado en su derecho de defensa, por desconocer las providencias judiciales.

En tal sentido, se tiene que a través del numeral 8, artículo 133 del Estatuto Adjetivo Civil, se sintetiza lo pregonado en el pretérito por los numerales 8 y 9 del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil; palmariamente se denota una novedad latente, esto es, que la notificación que debe hacerse bajo la rigidez del Código General del Proceso, es la del auto admisorio de la demanda ya que, en el otrora numeral 9 del artículo 140 no se enunciaba cual era la notificación que causaba la nulidad, es decir, no se decía cual acto procesal era el que había que notificar; ahora bien, lo anterior no obsta para que la parte contraria a la que adujo la respectiva nulidad pueda sanearla en el término legal para ello, o en su defecto, que aquella por sí sola pueda lograr ese cometido con base en unos requisitos o factores legales previos tal como lo estatuye el canon 136 de la normatividad procesal vigente, siendo más enfáticos, como lo elucida el ordinal 4º cuando prevé que la nulidad se considerará saneada *“cuando a pesar del vicio el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa”*, situación fáctica que precisamente en el sub examine acaeció ya que la parte demandada en este asunto AUGUSTO MARTÍNEZ, pudo entre otras actuaciones procesales, constituir apoderado judicial para actuar dentro de la presente contención, quedando habilitado este para recibir la notificación del auto admisorio de la demanda si a bien lo consideraba aquel, contestar el libelo demandatorio, deprecar medios exceptivos y nulitaciones, y en general representar a su mandante en lo relativo a intervención de otras partes y terceros, todo según el Artículo 77 ejusdem, mismas que están siendo objeto de examen por esta Judicatura.



Para ilustrar mejor lo acotado en líneas ut supra, esta Unidad Judicial se sirve traer a colación nuevamente al Máximo Tribunal Constitucional, esta vez en **AUTO 002 del 16 de Enero de 2017, M.P. Dra. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO**, haciendo referencia al acto procesal de notificación, así como la figura de la nulidad procesal y su consecuente saneamiento, elucubró:

*“1. La jurisprudencia reiterada de esta Corporación ha sostenido que la notificación “es el acto material de comunicación, mediante el cual se vincula a una determinada actuación judicial o administrativa, a los sujetos que puedan tener interés en ella, poniéndolos en conocimiento de las decisiones que allí se profieran.” Dicho acto constituye un requisito esencial del debido proceso que permite el ejercicio del derecho de defensa de las partes, de los terceros y de todos aquellos legitimados para intervenir, en la medida en que puedan verse afectados por algún aspecto del proceso. Por otra parte, la notificación es la manera como se garantiza la legalidad del proceso desde un punto de vista objetivo, pues permite que el juez tenga en cuenta todos los elementos de juicio pertinentes, tanto desde el punto de vista fáctico, como jurídico.*

*Dentro del conjunto de actos y trámites que componen el proceso, la admisión de la demanda es de vital importancia ya que a través de este acto procesal se establece el contacto inicial que tienen el juez, las partes y los demás intervinientes con el material que obra en el proceso. Por ello, la notificación de la demanda resulta de suma importancia para permitirles a las partes ejercer todas las actuaciones procesales pertinentes, contradecir los argumentos de las demás partes y solicitar las pruebas que consideren necesarias. Así, la notificación del auto admisorio de la demanda a las personas que puedan verse afectadas por la decisión garantiza que todas ellas cuenten con el conjunto suficiente de oportunidades procesales para ejercer sus derechos.*

*Con todo, las partes y los intervinientes dentro de un proceso judicial tienen la potestad de ejercer de manera autónoma este derecho de defensa. Así, es perfectamente factible que en ejercicio de esta autonomía un tercero afectado con la decisión prefiera obtener una decisión pronta y decida convalidar una circunstancia que constituiría eventualmente una*



*causal de nulidad del proceso, como puede serlo la falta de notificación oportuna de la demanda mediante su actuación procesal.*

*2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 133 del C.G.P., el proceso es nulo, en todo o en parte, cuando no se ha notificado el auto admisorio de la demanda a todas las personas que tienen un interés legítimo en la actuación procesal o que pueden resultar afectadas con la decisión. No obstante, esta nulidad es saneable, en virtud del artículo 136 del C.G.P, cuando no se alega oportunamente, se convalida, se origina en la suspensión del proceso y no se solicita en los 5 días siguientes o cuando el acto procesal cumplió su finalidad sin afectar el derecho a la defensa.*

*(...)*

*De otra parte, de conformidad con el artículo 137 del C.G.P., el juez deberá advertir a las partes la existencia de las nulidades y si no las solicitan dentro de los tres días siguientes a la notificación, se entienden saneadas. Asimismo, vale precisar que el artículo 135 del C.G.P. exige legitimación a la parte que presente la nulidad. En específico, dispone que la nulidad por falta de notificación solo la podrá proponer la parte afectada, y debe exponer la causal y los hechos en los que se fundamenta, así como las pruebas que desee aportar. En caso de que la nulidad sea declarada, el Código establece que únicamente se afecta la actuación posterior y el juez deberá indicar desde cuál actuación se reinicia el proceso. Específicamente, en los casos previstos en el artículo 138 del C.G. P. indica que "la prueba practicada dentro de dicha actuación conservará su validez". En consecuencia, son válidas las pruebas recaudadas siempre y cuando posteriormente las partes tengan la oportunidad de controvertirlas". (Subrayado del Despacho)*

Liminarmente, la nombrada Corte Constitucional en **SENTENCIA C- 443 del 25 de Septiembre de 2019, M.P Dr. LUIS GUILLERMO GUERRERO PÉREZ**, que declaró inexecutable la expresión "*de pleno derecho*" contenida en el inciso 6 del artículo 121 del Código General del Proceso, y la exequibilidad condicionada del resto de este inciso, en el entendido de que la nulidad allí prevista debe alegarse antes de proferirse la sentencia, y de que es saneable en los términos de los artículos 132 y



subsiguientes del Código General del Proceso, haciendo referencia al saneamiento de las nulidades procesales, enunció:

*" (...) Entre otras cosas, el legislador determinó que los vicios deben ser saneados en cada etapa procesal, de suerte que, en general no se pueden alegar en las fases subsiguientes (art. 132 y 133), ni tampoco por quien dio lugar al hecho que la origina o por quien después de ocurrida actúa en el proceso sin proponerla (art. 135,) que la nulidad debe ser declarada judicialmente, y que se entiende saneada cuando no fue propuesta en la oportunidad debida, cuando la actuación fue convalidada y cuando a pesar del vicio, el acto procesal cumplió su finalidad y no se violó el derecho de defensa (. 136). Incluso, el artículo 138 determina que cuando "se declare la falta de jurisdicción, o la falta de competencia por el factor funcional o subjetivo, lo actuado conservará su validez y el proceso se enviará de inmediato al juez competente. Según algunos intervinientes, las acusaciones de la demanda habrían prescindido de estas directrices a las que naturalmente se sujetaba la nulidad contemplada en el precepto impugnado (...)" (Subrayado del Decisorio).*

Bajo esa tesitura, este Decisorio confuta lo aseverado por el litigante de la pasiva, en el sentido de que, no solo es una nulidad procesal que ya se encuentra saneada tal como se ha pregonado en las motivaciones de esta providencia, sino que también es dable erigir per se que, tal solicitud de nulidad se encuentra desprovista de acervo probatorio, soportándose la parte pasiva en que por razones de virtualidad, no pudo aportar el medio magnético que recibió contentivo de la demanda y sus anexos, cuando es sabido que tal enunciación no es suficiente para eximirse de la carga de prueba que le corresponde para fundamentar la solicitud de nulidad que pregona; ahora, bien es sabido que el Juez tiene la facultad con base en el sistema de la sana crítica o libre apreciación de la prueba, examinar acuciosamente el acervo probatorio aportado al proceso para así decidir de fondo el asunto pero, eso no es óbice para que el interesado allegue los medios probatorios necesarios para otorgarle solidez a su petición de nulidad, más aún cuando el ordenamiento jurídico se lo exige,-inciso primero del Artículo 135 C.G.P-.,.



Ergo, el demandado yerra al escudarse en la afirmación consistente en que, hasta en la hora de ahora desconoce el contenido de las providencias judiciales que el demandante en este asunto Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A**, Representada Legalmente por la Gerente Suplente MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA, a través de Procurador Judicial pretirió anexar con la notificación personal dirigida a su dirección física puesto que, como bien es sabido, cualquier usuario, mucho más quien hace parte de un proceso judicial, tiene acceso a la página web Plataforma Aplicación Justicia XXI Web "TYBA", a través del siguiente link: [Consulta de Procesos Judiciales - TYBA \(ramajudicial.gov.co\)](http://ramajudicial.gov.co), o en su defecto, al micrositio que posee el Juzgado Segundo Civil Oral Municipal de Sincelejo, en la Rama Judicial, en donde también puede ser consultado y descargado tanto el listado de procesos salidos en estados, como las providencias judiciales mencionadas, más específicamente en el vínculo vía web <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-002-civil-municipal-de-sincelejo> , tal como se ilustra en la siguiente captura de pantalla:

The screenshot shows a web browser window with the URL <http://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/justicia21/Administracion/Ciudadano/frmConsulta.aspx>. The page title is "Consulta de Procesos Judiciales." and the TYBA logo is visible in the top left. A green success message reads "¡Correcto! Registros coincidentes". Below this is a search form with the following fields:

Proceso	Ciudadano	Predio	
Departamento	SUCRE 70	Ciudad	SINCELEJO 70001
Corporación	JUZGADO MUNICIPAL 40	Especialidad	JUZGADO MUNICIPAL CIVIL 03
Despacho	JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL 002 S	Código Proceso	70001400300220210000700

Below the form, there is a red box with the text "Escriba el siguiente Texto" and a CAPTCHA image showing the number "93E30F".



A título de colofón, este Despacho no oirá en el presente proceso al demandado **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, hasta tanto demuestre que ha cancelado a órdenes del Juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados, además de todos los cánones que se han venido causando durante el discurrir del proceso mientras detente el bien inmueble objeto de restitución; consecuentemente, se denegará la solicitud de nulidad impetrada por el Mandatario Judicial de la parte pasiva, por "*no practicarse en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda*" por encontrarse saneada de conformidad con el ordinal 4º del artículo 136 del C.G.P., y así quedará en la resolutive de este Proveído.

Por otro lado, se tiene que el Procurador Judicial de la parte demandante anexó póliza de seguros No. 75-41-101019457 emitida por la Sociedad Seguros del Estado S.A., identificada con NIT No. 860.009.578-6, equivalente al 20% del valor actual de las pretensiones reclamadas-, capital, intereses y costas-, al momento de incoación del libelo demandatorio, para garantizar el pago de los perjuicios que pudiesen causarse con el decreto de medidas de apriamiento, de conformidad con lo estatuido en el ordinal 7º, Artículo 384 y el numeral 2º, Artículo 590 del C.G.P., previo a su decreto de la cautela consistente en el embargo y secuestro del depósito de arrendamientos No. 3081589, de la data 05 de Febrero de 2021, por valor de \$11.000.000 de pesos, constituido en el Banco Agrario de Colombia S.A., por el aquí demandado **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, en favor de la Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, Representada Legalmente por la Gerente Suplente MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA.

Memórese que las medidas cautelares son como su numen lo indica, un mecanismo de índole precautelativo que se solicitan a la autoridad jurisdiccional para garantizar en el futuro, el cumplimiento de la orden impartida por el Juez, las mismas se encuentran consagradas en la Ley, de tal modo que su clase, especie, efectos, extensión y procedencia es viable en la forma y los términos que el legislador haya dispuesto para ello.

Ahora, se tiene que la Ley 823 del 10 de Julio de 2003, "*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*", específicamente en el artículo 35, se regulaba todo lo concerniente a las medidas cautelares en litigios de restitución de tenencia,



contemplando el embargo y secuestro recaído sobre los bienes de propiedad del demandado, precepto normativo derogado por el literal c, Artículo 626 de la Ley 1564 del 12 de Julio de 2012, "*Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones*", luego entonces la disposición legal que rige tal cometido es el ordinal 7° del artículo 384 ejusdem, que prevé entre otras cosas que en todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, el arrendador puede pedir desde la incoación del libelo demandatorio o en cualquier estado del proceso, la práctica del embargo y secuestro de los bienes, o cualquier otro activo patrimonial cuyo titular de derecho de dominio sea el arrendatario, con basamento en que el patrimonio del deudor es prenda general de garantía de los acreedores, verbigracia, la cautela podrá recaer sobre sueldos, saldos bancarios, automóviles, etc., para asegurar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o que se llegaren a adeudar en el discurrir del proceso en ambas instancias, de cualquier otra prestación económica que se derive del contrato, del reconocimiento de las indemnizaciones a que hubiere lugar así como de las costas procesales.

En el *sub lite*, se advierte que las pretensiones de la demanda se fundan en la mora o falta de pago en los cánones de arrendamiento a cargo del demandado, resultando viable el decreto de la cautela solicitada por el actor, de conformidad con los preceptos arriba enunciados, en razón de la previa constitución de caución y por ser legal y procedente se accederá a ello.

En mérito de lo expuesto, se

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NO ESCUCHAR** al demandado **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, dentro del presente proceso de conformidad con lo estatuido en el inciso segundo (2°) y tercero (3°) del ordinal cuarto (4°), Artículo 384 del C.G.P.

**SEGUNDO: DENIÉGUESE** la solicitud de nulidad contemplada en el ordinal 8° del Artículo 133 del C.G.P., invocada por el Procurador Judicial de la parte pasiva **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, por encontrarse saneada conforme lo estatuido en el inciso primero del canon 135 del Código General del Proceso.



**TERCERO: DECRÉTASE** el embargo y retención del Depósito de Arrendamientos No. 3081589, de la data 05 de Febrero de 2021, por valor de \$11.000.00 de pesos, constituido en el Banco Agrario de Colombia S.A., por el Arrendatario **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, en favor del Arrendador Sociedad **INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.**, Representada Legalmente por la Gerente Suplente MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA, en el Banco Agrario de Colombia S.A., identificado con NIT No. 800-037-800-8.

Para el efecto anterior ofíciase al Gerente del Banco Agrario de Colombia S.A., para que se sirva retener las sumas pertinentes, las cuales deberán depositar en la cuenta de Depósito Judicial No. 700012041002 de la misma entidad bancaria, Sucursal Sincelejo, a órdenes de este Juzgado.

**CUARTO:** Téngase al Abogado **LUIS FERNANDO ROMERO MEDRANO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 72.286.890, expedida en Barranquilla-Atlántico; portador de la T. P. No. 166.051 del C .S. de la J., como Apoderado Judicial de la parte demandada **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ**, en los términos y para los efectos a que se contrae el poder conferido.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO**  
**JUEZ**

ESTADO No. 136 FECHA: 27-09-21 SECRETARÍA
---

**Firmado Por:**

**Ricardo Julio Ricardo Montalvo**  
**Juez**



## **Juzgado Municipal**

**Civil 002 Oral**

**Sincelejo - Sucre**

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:

**71f9d49891babf33ac99e33bdf49668ff7cdca6908d7ae3181bdf572  
0715546**

Documento generado en 24/09/2021 02:49:02 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**