

SECRETARÍA: Señora Juez, paso el presente proceso informándole que el apoderado de la parte demandante presentó renuncia al poder y posteriormente, el demandante confirió poder. Así mismo, la parte demandada presentó contestación de demanda. Sírvase proveer.
Sincelejo, agosto 10 de 2023

KATYA GÓNZALEZ PÉREZ

Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Primero de Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple De Sincelejo - Sucre

Sincelejo, agosto diez (10) de dos mil veintitrés (2023)

Referencia: Proceso Restitución de Bien Inmueble Arrendado

Radicación: 2020-00154-00

Demandante: EDITH DEL SOCORRO ANGULO DE LA BARRERA

Demandado: ADALBERTO GONZALEZ ANAYA

Asuntos a resolver:

1. *Renuncia de poder.*
2. *Reconocimiento personería para actuar.*
3. *Notificación por conducta concluyente.*
4. *Contestación de demanda.*

1. Renuncia de poder.

Vista la nota secretarial y una vez revisado el expediente, observa el despacho que la Dra. ASTRID CAROLINA TULENA PERCY presentó memorial renunciando al poder conferido por la parte demandante, el cual se encuentra suscrito por la señora EDITH DEL SOCORRO ANGULO DE LA BARRERA, por lo que de conformidad con el Art. 76 del C.G.P se procederá a aceptar la renuncia presentada.

2. Reconocimiento personería para actuar.

Asimismo, se avizora que el Dr. MIGUEL ANGEL TOSCANO LOBO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 72.225.643 de Barranquilla y T.P 115.125 del C. S. de la J, solicitó se le reconozca personería jurídica para actuar en el presente proceso en representación de la parte demandante, para lo cual aporta el poder conferido por esta. Por tanto, se le tendrá como el nuevo apoderado judicial de la misma conforme al Art. 75 del C.G.P.

3. Notificación por conducta concluyente.

Por otro lado, se allegó memorial por parte de la Dra. LUZMILA GOMEZ OTERO, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 64.566.160 de Sincelejo y T.P 108.368 del C. S. de la J., anexando poder conferido por la parte demandada para que lo represente dentro del proceso de la referencia, por lo que de conformidad al artículo 75 del C.G.P. se le reconocerá como apoderada judicial del señor ADALBERTO GONZALEZ ANAYA. A su vez, mediante memorial del 25 de febrero de 2022, la parte demandada contestó la demanda y presentó excepciones de mérito.

Así las cosas, se tendrá al señor ADALBERTO GONZALEZ ANAYA, notificado por conducta concluyente, en razón a que acudió al proceso por medio de representante judicial, por lo que se logra inferir el conocimiento del auto admisorio de la demanda, según lo normado en el inciso 2° del artículo 301 del C.G.P.

4. Contestación de demanda.

Se advierte que la parte encartada allegó contestación de demanda, en la cual formuló excepciones de mérito tales como: falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, fraude procesal y simulación de un contrato de arrendamiento.

Se tiene que el artículo 384 del C.G.P. consagra que en el evento en que la demanda se fundamente en falta de pago de la renta a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, circunstancia que se predica del caso de marras, este no será oído en el proceso, sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en su defecto, 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 del arrendador.

Sin embargo, dicha norma debe ser estudiada en consonancia con el criterio demarcado por la Corte Constitucional en este asunto, corporación que en sentencia T-482 del 18 de diciembre de 2020, esgrimió:

“9.1. Desde el 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 inmueble.

Dicha regla (127) se concreta en 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. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato”.

(...)

“10.5. En ese orden, siguiendo la misma secuencia argumentativa que plantea el precedente jurisprudencial (supra 8), las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso no son exigibles al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado, cuando se aportan elementos de convicción que generan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Este supuesto de hecho debe haber sido alegado oportunamente por el demandado o constatado directamente por el juez luego de presentada la oposición a la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente pueden controvertir el perfeccionamiento y la vigencia del negocio jurídico.”

Así las cosas, al arribar al sub examine se advierte que el demandado pretende desvirtuar la existencia del contrato de arrendamiento con la demandante para las fechas en las cuales esta alega el incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento por parte del encartado, pues discute la existencia del mismo, al sostener que su vínculo contractual con la parte actora quedó sin vigencia el 19 de diciembre de 2007, debido a que celebró un nuevo contrato de arrendamiento con el señor RODRIGO TOBIAS CABARCAS, el cual tuvo por objeto el mismo local comercial, de allí que todos los medios exceptivos presentados tienen por finalidad controvertir la existencia del contrato con la señora EDITH DEL SOCORRO ANGULO DE LA BARRERA.

Por tanto, allega el contrato en comento y solicita se reciba el testimonio del señor TOBIAS CABARCAS, en aras de acreditar su dicho.

De acuerdo con lo expuesto en precedencia, al presentarse serias dudas en torno a la existencia y vigencia del vínculo contractual con la demandante, no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, el pago de los cánones presuntamente adeudados. En consecuencia, se ordenará correr traslado a la contraparte de las excepciones incoadas por el señor ADALBERTO GONZALEZ AMAYA.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SINCELEJO - SUCRE – SUCRE,**

RESUELVE

PRIMERO: ACEPTAR la renuncia presentada por la Dra. **ASTRID CAROLINA TULENA PERCY**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.005.624.836 de Sincelejo y T.P. 211.435 del C. S. de la J., al poder conferido por la parte demandante.

SEGUNDO: TENGASE como apoderado judicial del demandante al Dr. **MIGUEL ANGEL TOSCANO LOBO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 72.225.643 de Barranquilla y T.P 115.125 del C. S. de la J., en los términos y para los fines del poder conferido.

TERCERO: TÉNGASE notificado por conducta concluyente al demandado ADALBERTO GONZALEZ ANAYA, por las razones antes expuestas,

CUARTO: POR SECRETARIA, CÓRRASE traslado al demandado de las excepciones de mérito planteadas por el demandado ADALBERTO GONZALEZ ANAYA.

Una vez vencido el término de traslado, **INGRESAR EL PROCESO AL DESPACHO INMEDIATAMENTE.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MILAGROS GUERRA SAMPAYO
Juez