

Secretaria, Moñitos diecisiete (17) de febrero 2022 Señor Juez: A su despacho el presente memorial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante. Sírvase proveer.

INGRITH PAOLA CASTILLO LÓPEZ
SECRETARIA



JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL MOÑITOS. Diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2.022).

Radicado N° 23-500-40-89-001-2021-00100-00 (Verbal Restitución Inmueble).

En memorial que antecede el apoderado judicial de la parte demandante manifiesta que:

2.- Me permito solicitarle que se dicte sentencia acogiendo mis pretensiones ya que la demandada, para ser oída, no consignó la renta adeudada. Y no puede acogerse la negativa de la existencia del contrato de arrendamiento porque esa negativa tuvo oportunidad de contradecirla aportando el contrato de arrendamiento que el compañero sentimental firmó para ocupar el inmueble. Por virtud de ese contrato escrito es que la demandada entró a ocupar el inmueble de donde se deduce fácilmente que es totalmente falso que esté ocupando el inmueble a título de "cuidadora" del mismo. Si fuera cuidadora no hubiera permitido que parte del lote lo hubieran invadido. No hay duda de que el inmueble está ocupado por la demandada a título de arrendamiento. En consecuencia, por virtud de lo ordenado en el

artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso la demandada no podrá ser oída y, por el contrario, deberá dictarse sentencia inmediatamente.

Para resolver el despacho indica que la Corte Constitucional en Sentencia T-**482/20** reitero que el demandado puede ser escuchado en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado cuando la causal sea el pago, si se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de

arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia:

"0.1. Del precedente jurisprudencial señalado se puede concluir que no es posible entender que la carga procesal prevista en los numerales 2 y 3 del párrafo 2º del derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil^[132], deba extenderse a los supuesto en los que se presentan serias dudas sobre la existencia o la vigencia del contrato de arrendamiento, como quiera que ello viola el derecho fundamental al debido proceso y coarta el acceso efectivo a la administración de justicia.

10.2. La normativa que en la actualidad regula la actividad procesal en los asuntos civiles, comerciales, de familia y agrarios es el Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). En concreto, el artículo 384 establece las reglas de procedimiento en el proceso de restitución de inmueble arrendado. En lo pertinente con la demanda y contestación de la demanda, en el tránsito legislativo se presentó una continuidad de las reglas. Veamos:

- A la demanda debe acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal (antes prueba anticipada), o prueba testimonial siquiera sumaria.*
- Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta, 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 que se afirman adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o 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.

10.4. Como se indicó en el acápite anterior (supra 8) la regla jurisprudencial que exige 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, fue referida al derogado artículo 424 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, dada la equivalencia sustancial en los supuestos de hecho y las consecuencias jurídicas del contenido normativo descrito con el hoy vigente artículo 384 del Código General del Proceso, resulta imperativo extender dicha regla a los procesos de restitución de inmueble arrendado que se tramitan bajo el CGP.

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”.

En armonía con el precedente constitucional el despacho indica que el demandante al presentar la demanda no aportó contrato de arrendamiento, puesto que sus anexos fueron pruebas testimoniales de la existencia del contrato de arrendamiento y el certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de este proceso; de igual manera, en el escrito que antecede señala que el

contrato de arrendamiento fue firmado por el compañero permanente de la demandada; sin embargo, se reitera en el expediente no se ha anexado contrato de arrendamiento y este proceso se sigue solo contra la demandada MILADY BARÓN, puesto que el demandante desistió de las pretensiones de la demanda contra el señor DAVID PELAEZ.

Así las cosas, en concordancia con el precedente constitucional, la demandada MILADY BARÓN, será escuchada en el proceso, a fin de garantizar los derechos fundamentales al debido proceso y el acceso efectivo a la administración de justicia, razón por la cual, se negará el pedimento de la parte demandante.

Por lo expuesto el Juzgado

RESUELVE:

Primero. Negar la solicitud del demandante por los motivos expuestos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUAN BAUTISTA CANEDA BRUNAL

JUEZ

Firmado Por:

Juan Bautista Caneda Brunal

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Moñitos - Cordoba

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:

7674af4534b85ecd03194b729aa5996fe60c4b7b9f50c0f3584c749e8e950fe6

Documento generado en 17/02/2022 03:00:47 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>