

SECRETARIA.-San Pelayo, 19 de septiembre de 2022.

Al despacho informándole que la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO se notificó personalmente de la demanda por intermedio de apoderado judicial y contestó la misma. A su despacho para que se sirva proveer.


EDWIN DE JESÚS SALGADO GUERRERO
SECRETARIO



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN PELAYO CÓRDOBA

REPÚBLICA DE COLOMBIA

San Pelayo-Córdoba, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

PROCESO: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA

DEMANDADO: ANA MARIA FARIÑO CABALLERO

RADICACIÓN N°23-686-40-89-001-2022-00034-00

VISTOS Y CONSIDERACIONES

Se tiene que la parte demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO por intermedio de apoderado judicial contesta la demanda y presenta excepciones, por su parte la parte demandante solicita al despacho que no escuche a la demandada hasta que no cancele los cánones de arrendamiento, así las cosas, para poder continuar con el respectivo trámite del presente proceso, el despacho debe ceñirse a las normas que regula el proceso de arrendamiento y en especial la línea pasiva jurisprudencia que ha trazado la honorable Corte Constitucional, es así que el Código General del Proceso, en el artículo 384 que dice: “*ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas: 1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria. 2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa. 3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución. 4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción. 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.”.
(Las negrillas y subrayas son del Despacho).

El numeral 4to del artículo 384 del C.G.P. establece que la parte demandada no pueden ser oída dentro del proceso quien no ha cumplido con el pago de los cánones u otras obligaciones que se desprender del contrato de arrendamiento, situación que alega la parte demandante en el presente proceso como causal de restitución del inmueble, para demostrarla existencia del contrato aporta un contrato de arrendamiento escrito que afirma el accionante que se ha renovado en forma verbal, pero no se aporta las declaraciones juradas que reafirman esa renovación, la honorable Corte Constitucional en la sentencia T-427 con la ponencia del H. Magistrada CLARA INÉS VARGAS H., precisó: *“No obstante todo lo anterior, la Sala estima que, en el caso particular que ahora se somete a su decisión, no procede aplicar la norma que exige al arrendatario demandado cancelar la totalidad de los cánones que se imputan en mora, como requisito para ser oído en el juicio. Empero, esta inaplicación no obedece a la utilización de la figura de la excepción de inconstitucionalidad, como lo propuso el juez de primera instancia, pues, por las razones que arriba se dejaron reseñadas, la Corte ha demostrado que no existe una contradicción objetiva entre dicha regla legal y la Constitución. La razón que en este caso impone inaplicar la disposición estriba en que el material probatorio obrante tanto en el proceso de tutela, como en el civil de restitución, arroja una duda seria respecto de la existencia real de un contrato de arriendo entre el demandante y el demandado, es decir, está en entredicho la presencia el supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.”.* Ahora bien la parte demandada en su escrito de excepciones y contestación de demanda no pone en duda la existencia del contrato pero afirma y propone excepciones, y manifiesta estar a paz y salvo con los cánones de arrendamiento, así las cosas el despacho decide escuchar a la parte demandada pero para tal situación la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO debe cumplir con lo que exige la normatividad en la que se indica que 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, por lo que la parte demandada deberá demostrar y aportar el pago de los cánones adeudados al señor JOSE MIGUEL FARIÑO DORIAS desde la fecha de admisión de la demandada hasta el momento en que se profiera la correspondiente providencia que defina el proceso deberá la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO consignar a orden del despacho los cánones que se causen a partir

de la fecha y hasta que se profiera la correspondiente sentencia, en caso que no se cumpla con esta obligación se dejará de escuchar al demandado, por lo que el despacho

RESUELVE

1º) Reconocer personería al doctor JAIME PAEZ CANTERO identificado con cédula de ciudadanía No 7.385.077 y tarjeta profesional No 209.615 del C:S. de la J. para actuar como apoderado de la ciudadana ANA MARIA FARIÑO CABALLERO en los términos y para efectos del memorial poder.

2º) Escuchar a la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO de las excepciones presentadas dese traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días.

3º) Para seguir escuchando a la demandada ANA MARIA FARIÑO CABALLERO debe aportar las consignaciones de los pagos efectuados al demandante JOSE MIGUEL FARIÑO DORIA desde el inicio del proceso marzo de 2022 hasta la fecha y deberá consignar en la cuenta de depósitos judiciales del despacho los cánones que se causen desde la fecha hasta que se profiera la correspondiente providencia que decida el proceso, so pena dejar de ser escuchada.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



YAMITH ALVEIRO AYCARDI GALEANO
JUEZ

Firmado Por:

Yamith Albeiro Aycardi Galeano

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Pelayo - 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: **4a72087162b96a96d675081b913a82d6acaa3ccbc4921614dba86c7301ff6daa**

Documento generado en 19/09/2022 03:57:37 PM

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