



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

Ref.: Proceso Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Arrendado seguido por **PEDRO DE JESÚS PÉREZ DACONTE** contra **JOSÉ VICENTE PÉREZ REBOLLO** RAD. RAD.479804089001- 2022-00069-00

INFORME SECRETARIAL: 14-06-2022.- Señora Juez, paso al Despacho el presente proceso declarativo, informando que el termino de traslado de la contestación de la demanda se encuentra vencido. SIRVASE PROVEER.

**EDDA ROSANA CERCHIARO NOGUERA
SECRETARIA**

Ref.: Proceso Declarativo de Restitución de Bien Inmueble Arrendado seguido por **PEDRO DE JESÚS PÉREZ DACONTE** contra **JOSÉ VICENTE PÉREZ REBOLLO** RAD. RAD.479804089001-2022-00069-00

Veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Vista la constancia secretarial que antecede, y una vez revisado el legajo del proceso de la referencia, observa esta judicatura que lo procedente será fijar fecha para audiencia inicial, no obstante, de forma preliminar, deberá el despacho referirse a la solicitud alzada por la parte demandante, de no escuchar al demandado, según lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual reza lo siguiente:

“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 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel.”

Pues bien, de la norma transcrita es claro que dentro de las características impresas por el legislador al trámite de este tipo de procesos está que, la parte arrendataria, regularmente el extremo pasivo de la controversia, para que pueda ser oída en el proceso debe encontrarse al día en el pago de sus obligaciones, ello cuando la causal de la restitución sea precisamente la mora en alguna de ellas; no obstante, dicha carga judicial tiene una injerencia nefasta en el ejercicio del derecho de defensa de los demandados, por lo cual, el máximo órgano Constitucional, ha establecido que el *juzgador no puede aplicar tal precepto de forma automática e irreflexiva en todos los supuestos*, (CSJ STC2211-2021 del 5 de marzo de 2021), al punto que, cuando la parte pasiva, ponga en tela de juicio el contrato entre las partes objeto de la restitución, o su validez, resultara desproporcionado impedir de tajo el análisis de sus argumentos y excepciones, así no haya cumplido que la carga descrita en la norma citada.

Al respecto la Corte Constitucional ha dicho lo siguiente:

(...) en situaciones como la que fuera objeto de análisis en esta oportunidad, los jueces deben abstenerse de aplicar de manera automática y restringida el texto legal que establece condicionamiento para oír al arrendatario demandado hasta tanto pague o consigne las sumas que según el libelo adeuda (...) Así, independientemente de que el inmueble sea para uso comercial o de vivienda urbana, cuando la causal invocada para la restitución corresponde a

Email: j01prmzonabananera@cendoj.ramajudicial.gov.co
Telf.- 3176231054-
Calle 6 No. 6 – 90, Barrio Centro - Sevilla
Zona Bananera (Magdalena)



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

la mora en el pago del canon, la jurisprudencia constitucional ha desarrollado una subregla que exonera al demandado de probar el pago de la prestación económica convenida, en los casos en que se avizoran serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, la cual fue decantada a partir de la sentencia T-838/04, y en similar postura se ha mantenido (ver entre otras las sentencias T-162/05, T-150/07, T-427/07, T-808/09, T-067/10, T-118/12 y T-107/14), al destacar que dicha postura, «tiene su fuente en los principios de justicia y equidad en atención a las especificidades de cada caso, con el fin de impedir los posibles excesos que se podría derivar de la aplicación mecánica de los preceptos a circunstancias cuya especificidad no fue prevista por el legislador».

Sobre este punto en particular, esta Corte, a tono con el precedente constitucional, ha avalado la inaplicación de dicha carga procesal señalando que: «no es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los presupuestos normativos no se cumplan, y esto se da, „cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución, cuando pretende participar en el proceso un tercero legitimado, o cuando existan motivos para dudar de la vigencia o realidad de los incrementos cuya falta de pago haya motivado el proceso de restitución de tenencia” (CSJ, Sala civil, sentencia del 14 de abril de 2010, exp. 2010-00124-01).

En este orden de ideas, si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución no podrá exigirle al demandado la carga procesal estudiada, para evitar que su imposición sea desproporcionada, se quebrante inopinadamente su derecho de defensa y se le impida injustamente el acceso a la administración de justicia (CSJ STC14183-2019).

De lo anterior se concluye que, en los casos como el presente, donde el extremo pasivo de la controversia, en su contestación ha sido enfática en desconocer la existencia del contrato de arrendamiento y su vínculo contractual con el demandante; se desvirtúa en un principio la eficacia del instrumento allegado como prueba del negocio jurídico incumplido, por lo que se torna improcedente la exigencia de la prueba del pago de las obligaciones adeudadas como presupuesto para atender sus excepciones, de otro modo se estaría violando sus derechos fundamentales al debido proceso y defensa, tal como se hará en la presente demanda, por lo tanto el despacho decide no aplicar la penalidad de que trata el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso, y en consecuencia se procederá con lo pertinente que es fijar fecha para audiencia inicial.

Así las cosas, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Zona Bananera,

RESUELVE

PRIMERO: ESCUCHAR al demandado, por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: FIJAR como fecha para la realización de la **AUDIENCIA INICIAL**, contemplada en el artículo 372 del Código General del Proceso, para el día veintiocho (28) de agosto de 2023, a las 9:00 am, y en ella, deberán asistir las partes, sus apoderados y testigos.

TERCERO: Se advierte, que la presente diligencia se adelantará conforme lo establecido en la ley 2213 de 2022, en su artículo 7, a través de la plataforma LIFESIZE, que es completamente gratuita y se puede descargar en celular, portátil, computador de mesa. Para ingresar a la reunión el Despacho se pondrá en contacto con las partes.



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

CUARTO: DECRETAR las pruebas que se relacionan a continuación, de conformidad con dispuesto en el artículo 372 del Código General del Proceso, así:

1. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE:

- DOCUMENTALES: En los términos y condiciones establecidos por la Ley, téngase como prueba, lo documentos aportados con la demanda, a los cuales se les otorgara el valor probatorio en el momento pertinente.
- TESTIMONIALES: **DECRETAR** la recepción testimonial de manera virtual, para el día veintiocho (28) de agosto de 2023, de los señores: I) SARA DEL CARMEN PÉREZ DACONTE, identificado con la cédula de ciudadanía No. 39.000.735 a las 9:00 am; II) JOSÉ LUIS ACOSTA PÉREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.530.353, a las 9:30 am; III) LUIS ÁNGEL BARRO SARMIENTO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.082.867.809, a las 10:00 am, quienes bajo la gravedad de juramento depondrán sobre todo cuanto les conste acerca de los hechos de la demanda.

2. PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA:

- DOCUMENTALES: Al momento de decidir se apreciarán en su valor legal probatorio los documentos anexos al escrito de la contestación de la demanda.
- INTERROGATORIO DE PARTE: **DECRETAR** el interrogatorio de parte del señor **PEDRO DE JESÚS PÉREZ DACONTE**, quien ostenta la calidad de demandante, para que absuelvan las preguntas que le formularan y las que bien considere el suscrito.

Para el efecto, se realizará de manera virtual a través de la plataforma LIFESIZE. Fíjese el día veintiocho (28) de agosto de 2023, a las 10:30 am.

- TESTIMONIALES: **DECRETAR** la recepción del testimonio de los señores: I) ETELVINA CANTILLO DE RUDA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.000.228; II) AIDEE ANGARITA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 26.715.255; quienes bajo la gravedad de juramento depondrán sobre todo cuanto les conste acerca de los hechos de la demanda.

Las pruebas decretas de interrogatorio y testimoniales, en auto posterior se fijará fecha para su recepción.

QUINTO: ORDENAR la práctica de inspección judicial del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 222-32533 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga - Magdalena, con intervención de perito, quien deberá: **i)** identificar el inmueble por su ubicación, área, metraje y linderos generales y/o especiales; **ii)** indicar si hay construcciones o mejoras realizadas al inmueble y su antigüedad, y **iii)** diagramar o dibujar un plano del predio en el cual se determinen los datos anteriormente señalados y que identifican al mismo.

Para el efecto, **DESIGNAR** al perito **DINO SILVA FUSCALDO. COMUNICAR** al Auxiliar de la Justicia que tiene un término de cinco (5) días, para que se efectuó su respectiva posesión, y de aceptar el



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ZONA BANANERA-MAGDALENA**

cargo, infórmesele que tiene diez (10) días hábiles, posterior a la posesión a la inspección judicial, para que rinda la experticia correspondiente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


Auto Rad. 2022-00069
SOFIA INÉS DAZA ESCOBAR
JUEZ

LCS

Email: j01prmzonabananera@cendoj.ramajudicial.gov.co
Telf.- 3176231054-
Calle 6 No. 6 – 90, Barrio Centro - Sevilla
Zona Bananera (Magdalena)

Firmado Por:

Sofia Ines Daza Escobar

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Zona Bananera - Magdalena

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: **fd67135e894fda0599d628a6d5434bbe38fb42e883a6cfd3b65164e7e438fd8**

Documento generado en 27/07/2023 12:39:45 PM

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

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