



Radicación: 50 400 40 89 001 2022 00111 00
Proceso: **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Demandante: GUMERCINDO GARZÓN ROJAS
Demandada: CARMENZA RODRÍGUEZ VARGAS

Informe Secretarial: Lejanías, Meta, hoy veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023). **Al Despacho de la señora Juez** el presente proceso a su despacho informándole que ya se surtió el traslado de las excepciones propuestas por la parte demandada. Por lo anterior, sírvase proveer lo que en derecho corresponda.


LILIANA CAROLINA MOJICA BARRIOS
Secretaria

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Lejanías, Meta, veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Visto el informe secretarial que antecede, lo procedente será fijar fecha para audiencia inicial, no obstante, de forma preliminar, deberá el despacho referirse a la solicitud realizada por el demandante, de no escuchar a la demandada, según lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual a su letra reza:

“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 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.”

Conforme la no norma antes descrita, para que la parte demandada pueda ser oída en el proceso, deberá 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 excepción al momento de ejercer el derecho de defensa, como lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia, ha establecido que el juzgador no puede aplicar tal precepto de forma automática e irreflexiva en todos los supuestos, al punto que cuando la parte pasiva, ponga en tela de juicio el contrato de arrendamiento respectivo, o su validez, resultará desproporcionado impedir de tajo el análisis de sus



argumentos y excepciones, así no haya cumplido con la carga descrita en la norma indicada.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha manifestado:

“(...) 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 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 asunto, donde la parte demandada, en su escrito de contestación ha sido enfática en desconocer la existencia del contrato de arrendamiento y la calidad de arrendador del demandante y por tanto se desvirtúa en un principio la eficacia del instrumento allegado como prueba del negocio jurídico incumplido.

Por lo anterior, 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, por lo tanto, el despacho decide no aplicar la penalidad de que trata el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del código General del Proceso y en consecuencia se procederá con lo pertinente que es fijar fecha para audiencia inicial.

Atendiendo lo expuesto, el despacho procederá a señalar fecha para llevar a cabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, que se realizarán en única audiencia conforme lo dispuesto en el artículo 392 del mismo estatuto procesal civil.

En consecuencia, este Despacho,

RESUELVE

Primero: Señalar el día miércoles seis (6) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a la hora de las nueve de la mañana (09:00 a.m.), para llevar a cabo audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, donde se agotaran las audiencias descritas en los artículos 372 y 373 del mismo estatuto procesal, donde se agotarán las etapas de conciliación, interrogatorio de las partes control de legalidad, recaudo probatorio, alegatos de conclusión y sentencia, para lo cual se previene a las partes, de las consecuencias de su inasistencia, quienes deben concurrir a rendir interrogatorio y los demás asuntos relacionados con la audiencia, se advierte que las partes deben concurrir con sus apoderados si los tuvieran

Segundo: Con fundamento en lo contenido en el artículo 392 del C.G.P, se decretan las pruebas que se relacionan a continuación:

a. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE.

➤ DOCUMENTALES:

Téngase como prueba el contrato de arrendamiento de fecha 15 de febrero de 2022 aportado junto a la demanda.



➤ **INTERROGATORIO DE PARTE:**

1. Se niega el interrogatorio de parte solicitado por el señor GUMERCINDO GARZÓN ROJAS, por cuanto él no puede interrogarse así mismo, al carecer de apoderado judicial.
2. Se decreta el interrogatorio que deberá absolver la demandada CARMENZA RODRÍGUEZ VANEGAS.

- **TESTIMONIALES:** Se decreta el testimonio de los señores AMPARO GARZÓN ROJAS, LILIA GARZÓN ROJAS y MERY GARZÓN ESPINOSA.

b. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANDA.

➤ **INTERROGATORIO DE PARTE:**

1. Se decreta el interrogatorio de parte que deberá absolver el demandante GUMERCINDO GARZÓN ROJAS.
 2. Se niega el interrogatorio de la señora MARIA CARMENZA RODRÍGUEZ VANEGAS, por cuanto ella al carecer de apoderado judicial no puede interrogarse a sí misma.
- **TESTIMONIOS:** Se decreta la recepción del testimonio de la señora YENNY PAOLA RODRÍGUEZ VANEGAS.

Las pruebas decretadas en el presente auto se practicarán en la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, referida en el numeral primero de la parte resolutive de la presente decisión.

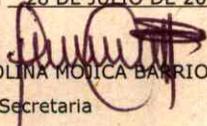
NOTIFÍQUESE


YOHANA CAROLINA GUEVARA TOLOSA
JUEZ

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL DE LEJANÍAS, META.

La presente providencia se notificó por ESTADO No.

39 del 28 DE JULIO DE 2023


LILIANA CAROLINA MÓNICA BARRIOS
Secretaria

Radicado: 50 400 40 89 001 2022 00111 00