

RAD (2019-158):

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO DE MINIMA CUANTIA

Pasan las diligencias al Despacho de la señora jueza para que decida lo que en derecho corresponda. Informando que venció el término de traslado del recurso de reposición interpuesta por el accionante contra el auto del 11 de febrero hogaño, Provea. Rionegro (S), abril 29 de 2021

LIBETH CAROLINA OCHOA ORTIZ
Secretaria

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Rionegro (S), veintinueve de abril de dos mil veintiuno

Entra el Despacho a decidir el recurso de reposición interpuesto por el accionante contra el auto del 11 de febrero hogaño, mediante el cual se llevó a cabo el decreto de pruebas y fijo fecha de audiencia.

Pues bien, expone el recurrente entre otros argumentos:

(...)En atención a lo manifiesto que a la fecha se desconoce que la demandante haya interpuesto requerimiento por escrito dirigido como es la citación para la notificación personal de una demanda policiva de la Inspectora de Policía local del Corregimiento de San Rafael de Rionegro Santander, contra el demandado sobre el bien que tenían los señores ALVARO GOMEZ Y ESPOSA, ocupantes temporales del bien inmueble con ubicación en la CARRERA 6 N. 7-34/36de la localidad.

Que ordenara a los ocupantes del bien y la posterior entrega material de forma voluntaria a los herederos MARTINEZ BOHORQUEZ. Según mi poderdante manifiesta que lo que hubo fue una continua presión con el argumento de demanda penal y personal de los accionantes sobre los señores ocupantes del bien inmueble para que lo entre aran a los herederos sin previa orden judicial del Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro como ere lo correcto por estar en curso demanda de Restitución de Inmueble Arrendado que interpusieron en la fecha indicada y del cual es de conocimiento de su Despacho, ...

La recurrente argumento todo lo contrario, y de hecho coaccionando a los ocupantes según mi mandante, mediante las vías de hecho y si no se notificó a las partes, y se actuó de forma unilateral sin previo citación de autoridad Judicial competente a los moradores del bien, con la acción anterior se violo el debido proceso por falta de motivación personal a la parte opositora legalmente, lo que conllevaría a la nulidad de las actuaciones procesales.

(...) Que no se ha guardado silencio por parte de la demandada, si todo lo contrario se estaba pendiente para acudir a la diligencia de la audiencia del 11 de Febrero de 2021 como estaba previsto por el Despacho, a lo cual se corroborara con los escritos memoriales de fechas 20/03/2021, 22/03/2021, 29/08/2020, en donde se informa el procedimiento efectuado de hecho por los accionantes en la recuperación del bien inmueble por los herederos MARTINEZ BOHORQUEZ, y se solicita al Despacho fijar fecha y hora para la diligencia correspondiente, si fuere del caso de forma excepcional realizar dicha audiencia de forma presencial, y conformar el litisconsortes y otras partes, que preceptúa el artículo 61 del C.G.P.

Que hay derechos por reconocer por parte de la autoridad Judicial competente a favor del demandado, como es la posesión que ostenta la parte accionada, que se predicó en la contesta de la demanda, lo cual debe ser analizado y probado, en audiencia de juicio oral, por la razón de no haber y estar probado sin haber debatido y concluido por las partes en audiencia pública dentro del proceso de la referencia. Lo anterior se concluye que si la presente sentencia de auto, se confirma, se estaría vulnerando el debido proceso, contra mi prohijado, además de ello se le estaría persiguiendo sus bienes a futuro en otro proceso coactivo ejecutivo por parte de la accionante, a lo cual se predice en el auto que se interpone el recurso de reposición, razón de la necesidad de salir de un todo la actuación procesal ejecutiva en donde sean oídas en audiencia todos los herederos en su totalidad y no por partes como lo pretenden la fracción de herederos accionantes sin tener en cuenta el resultado en sentencia en la actuación procesal. (...)

Por su parte el accionado no se pronuncia al respecto pasado el término de ley.

(...) Frente a la apreciación del profesional del derecho al manifestar que su representado no ha guardado silencio en el proceso y que se encontraban a la espera de la audiencia, es del caso reiterar que al presente proceso se le debe dar aplicación a las consecuencias jurídicas de no probar el pago del canon de arrendamiento cuando este está plenamente probado en la actuación.

En cuanto a la posesión de la que habla el profesional del derecho, insiste esta en manifestar que sigue equivocado el togado, pues no puede hablar de posesión cuando en la contestación de la demanda acepta ampliamente la condición de tenedor o arrendatario que obstaba el señor FONCE. UNA COSA ES SER TENEDOR Y OTRA POSEEDOR, debe el profesional tener más claridad frente a este tema, porque está desgastando la instancia judicial con una argumento que tiene asidero jurídico. En cuanto a la solicitud que hace el profesional del derecho de conformar el litisconsorte, es del caso precisar que no es el momento procesal oportuno ni la forma legal para solicitarlo situación que deberá tener en cuenta el despacho en el momento procesal oportuno.

Son muchas las acusaciones delicadas que continúa esbozando el profesional del derecho y que atentan contra la verdad procesal y con fundamento en lo anteriormente expuesto solicito al despacho RATIFICAR el auto recurrido, teniendo en cuenta que lo pretende el recurrente carece de todo fundamento legal. (...)

CONSIDERACIONES

Una vez esgrimidos los argumentos del recurrente y no recurrente, tenemos que las actuaciones surtidas, por este despacho han cumplido con el debido proceso, a contrario sensu respecto al expuesto por el recurrente tenemos que según extraproceso 2019-031 (interrogatorio anticipado de parte), la parte demandada tuvo en su momento la oportunidad para alegar lo pertinente y dado que no cumplió se tuvo en cuenta lo dispuesto en el art. 205 del C.G.P., cobrando merito ejecutivo dicha actuación, y el cual trajo la demandante al proceso de marras a fin de soportar la existía de un contrato de arrendamiento, y despejar las duda que se hubieran presentado por este despacho respecto a ello., por lo que si bien el demandado deseaba y su intención era ser escuchado en el presente proceso de restitución, debía cumplir con lo dispuesto en el auto de admisión de la demanda fechado del 30 de agosto de 2019 en su numeral 3ro, que ordena al demandado para poder ser oído en descargos debía consignar en la cuenta de depósitos judiciales de este juzgado en el Banco Agrario de Colombia con sede en Rionegro (S), los cánones adeudados según lo anotado en la demanda, o en su defecto arrimar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos periodos o las consignaciones de tales erogaciones según lo manda la norma a favor del arrendador; de igual manera debió consignar en la cuenta de depósitos judiciales de este juzgado en el Banco Agrario de Colombia con sede en Rionegro (S) el valor de los cánones que se causaron durante el desarrollo del proceso en ambas instancias; y que si no hiciera lo anterior, no sería oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación a favor del arrendador.

De igual forma en Sentencia T-107/14, veintiocho (28) de febrero de dos mil catorce (2014). Siendo MP. LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, expone:

“(…) Corporación en las sentencias T-1082 de 2007^[26], T-067 de 2010^[27] y T-118 de 2012^[28], indicó que la carga procesal impuesta al demandado para poder ser oído dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado, contenida en los numerales 2° y 3° del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, comprende dos supuestos principalmente, a saber:

- 1) “Los casos en que la demanda se fundamenta en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento: aquí el demandado tiene que demostrar que canceló las prestaciones supuestamente adeudadas antes de la presentación de la demanda, mediante: a) los recibos de pago expedidos por el arrendador o comprobantes de consignación a favor de aquel, correspondiente a los tres últimos periodos; a falta de éstos b) la consignación a órdenes del juzgado por el valor total que presuntamente se adeuda.
- 2) Los supuestos en los que la demanda se presenta por cualquiera de las causales establecidas en la ley, caso en el cual el demandado debe acreditar que canceló los cánones de arrendamiento que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda por el tiempo que dure el proceso, mediante: a) la presentación de la consignación realizada a

órdenes del juzgado o títulos de depósito respectivos o b) la exhibición de los recibos de pagos hechos directamente al arrendador”.

4.4. Entonces, a título de conclusión, se puede afirmar que la Corte ha encontrado que las cargas procesales que se establecen al demandado para ser oído en el marco de un proceso de restitución de inmueble arrendado, se ajustan al texto constitucional porque corresponden a la inversión de la carga probatoria sin que ello vulnere el derecho al debido proceso que le asiste al arrendatario, ya que éste se encuentra en capacidad de poder demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones acordados. (...)”

Y para el caso el demandado nunca soporto o allego dichos pagos del canon de arrendamiento y si bien es cierto, por parte de este despacho se procedió a decretar pruebas y fijar fecha de audiencia, no es menos cierto que en su oportunidad la parte demandante interpuso recurso y se allegaron las pruebas pertinentes, que permitieron tener claridad sobre el contrato de arrendamiento, y del mismo se corrió traslado a la parte demandada sin que se pronunciara al respecto, dejando fenecer su oportunidad para alegar cualquier situación., y en atención a ello y acatando lo dispuesto en la norma, este despacho se pronunció en derecho.

Ahora bien el accionado hace referencia de otros litisconsortes , pero nunca allego prueba sumaria de la existencia de los mismos, para de esta forma llevar a cabo la vinculación de ser el caso, ya que en la presentación de la demanda fue clara y precisa la parte demandante que actuaba en nombre de los herederos del señor FRANCISCO MARTINEZ BOHORQUEZ (QEPD) y para el proceso de marras es el arrendador quien debe ejercer dicha acción declarativa de restitución, dejando claro para el despacho que los argumentos facticos y jurídicos allegado al plenario al igual que la contestación y demás tramites surtidos., fueron suficientes y claros para tomar las decisiones previstas.,

Por lo cual teniendo en cuenta lo antes expuesto, este despacho se MANTIENE en la decisión tomada en el AUTO FECHADO DEL 06 DE ABRIL DE 2020.

Sin mas consideraciones el Juzgado Promiscuo Municipal de Rionegro (S), administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO. NO REPONER, el auto recurrido de fecha de 06 de abril de 2021, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Contra la presente decisión, no proceden recursos alguno según lo dispuesto en al art. 318 C.G.P.

NOTIFIQUESE


ROCIO ASTRID TRUJILLO DE PEÑA
JUEZ

JZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE
RIONEGRO SANTANDER

Hoy, 30 de abril de 2021 a las 8:00 a.m.,
se notifica a las partes el proveído
anterior por anotación en Estados N°
045

LIBETH CAROLINA OCHOA ORTIZ
Secretaria