

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE COVEÑAS – SUCRE

Coveñas, Sucre, treinta (30) de enero de dos mil veintitrés (2023).

RADICADO	70221 40 890 01 2022 00267 00
PROCESO	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	CLAUDIA TERESA GUTIERREZ VARGAS (C.C. No 41.646.926)
Apoderada	Ramiro José Vergara Ortega (C.C. No 92.542.506 y T.P. No 179.685 del C.S. de la J.)
DEMANDADO	ROISMAN MERCADO ZUÑIGA (C.C. No 92.428.510)
ASUNTO	ADMITE CONTESTACION DE DEMANDA- FIJA FECHA DE INSPECCION JUDICIAL

En el presente proceso, la parte demandante aporta constancia de notificación personal, realizada al demandado **ROISMAN MERCADO ZUÑIGA**, con fecha de recibido el día ocho (8) de noviembre de 2022, remitida por la empresa de mensajería certificada *pronto envíos*, con el número de guía 425025601215, la cual anexa.

El diez (10) de noviembre de 2022, a través del correo institucional del despacho, mensaje de datos, remitido por la Dra. **ANDREA CAROLINA DIAZ PEREZ**, en donde se notifica personalmente de la demanda y anexa poder conferido por la parte pasiva. El quince (15) de noviembre de la misma anualidad, solicita la demanda y anexos y que estos sean remitidos a su correo electrónico personal, ese mismo día la parte demandante aporta la constancia de envío de notificación personal a la parte demandada, en donde se evidencia no apporto pieza procesal alguna.

El dieciséis (16) de noviembre de 2022, el despacho remite expediente al correo electrónico diaz_andreperez@outlook.es, informándole que transcurrido dos días hábiles desde el envío de las piezas procesales, queda surtida la notificación del auto de fecha 27 de octubre de 2022.

El día treinta de noviembre de 2022, se recibe contestación de la demanda a través de la apoderada judicial en mención, del señor **ROISMAN MERCADO ZUÑIGA**, quien funge como demandado dentro del presente proceso, proponiendo las siguientes excepciones de mérito, denominadas *inexistencia de la obligación*, *inexistencia del contrato*, *cobro de lo no debido*, *falta de legitimación en la causa por activa*, dando traslado simultáneamente al apoderado judicial de la parte actora.

El cinco (5) de noviembre de 2022, se recibe por parte del apoderado de la parte accionante, escrito en el que descurre la contestación de la demanda presentada por el

demandado, en donde se refiere a las excepciones de fondo propuestas por el extremo pasivo, y solicita con fundamento en el artículo 4° del artículo 384 de la ley 1564 de 2012, no sea escuchado al demandado hasta que demuestre que ha consignado a órdenes del despacho los cánones de arrendamiento causados desde el 25 de junio de 2021 hasta la fecha y se profiera sentencia ordenando la restitución del bien inmueble.

Verifica el despacho que la presente demanda de restitución de inmueble arrendado, se basa en la falta de pago de los cánones de arrendamiento, y según lo dispuesto en el inciso segundo del numeral cuarto del artículo 384 del C.G. del P., el cual a su tenor 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(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.”

De la norma transcrita es claro que dentro de las características impresas por el legislador al trámite de este tipo de procesos, es que la parte arrendataria, que por lo general es el extremo pasivo del proceso, para que pueda ser escuchada debe pagar los cánones de arrendamiento adeudados, cuando la causal de restitución sea la mora en alguno de ellos, lo que es nefasto para el ejercicio de defensa del demandado, por lo que la Corte Constitucional ha establecido que el *juzgador no puede aplicar tal precepto de forma automática e irreflexiva en todos los supuestos (CSJ STC 2211-2021 del 5 de marzo de 2021)*, es decir, que cuando la parte pasiva ponga en tela de juicio el contrato entre las partes objeto de restitución o su validez, resultaría desproporcionado impedir el análisis de sus argumentos y excepciones, así no haya cumplido con la norma anteriormente citada.

En sentencia T-482 del 18 de diciembre de 2020, teniendo como Magistrado Sustanciador al Dr. Antonio José Lizarazo Ocampo, la H. Corte Constitucional manifestó:

“9.1. Desde el 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una regla que debe aplicarse cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble.

Dicha regla se concreta en que no puede exigirse al demandado, para ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento. En ese orden, el momento procesal adecuado para realizar

esta valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntan las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato”

Ahora bien, en el presente caso, las excepciones de fondo planteadas por el demandado, denominadas *inexistencia de la obligación, inexistencia del contrato, cobro de lo no debido, falta de legitimación en la causa por activa*, van encaminadas a negar, desvirtuar y vedar la existencia del contrato de arrendamiento, por lo que se torna improcedente la exigencia de la prueba del pago de las obligaciones adeudadas como presupuesto para atender sus excepciones, por lo que el despacho decide no aplicar la penalidad de que trata el artículo 384 del C.G. del P., y dará aplicación de la regla jurisprudencial señalada por la Honorable Corte Constitucional.

En consecuencia, el despacho tendrá contestada la demanda y le dará trámite a la misma, prescindiendo del traslado de las excepciones de mérito, toda vez, que estas fueron dadas en traslado a la parte demandante y descorridas en tiempo por la misma.

Esta unidad judicial, antes de fijar fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G del P. fijará fecha para la práctica de la diligencia de inspección judicial que se encuentra pendiente por realizar.

Por los planteamientos que anteceden, **EL JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE COVEÑAS,**

RESUELVE:

PRIMERO: ESCUCHAR al demandado **ROISMAN MERCADO ZUÑIGA**, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: TENER en cuenta la contestación de la demanda y las excepciones propuestas, conforme a lo expuesto.

TERCERO: PRESCINDIR del traslado de las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo, puesto que la parte demandada ha dado en traslado al extremo activo dichas excepciones y esta las ha descorrido dentro del término legal estipulado para ello.

CUARTO: PRACTICAR INSPECCIÓN JUDICIAL al inmueble ubicado en la Carrera 25 No 10-110, ahora Carrera 3 No 4-40 del municipio de Coveñas, para verificar si se encuentra desocupado o en abandono, o en grave estado de deterioro o que pudiera llegar a sufrirlo y en consecuencia se ordene su restitución provisional a la parte

demandante, y para tal efecto se señala el día **LUNES VEINTIUNO (21) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTITRES (2023) A LAS DOS Y TREINTA DE LA TARDE (2:30 p.m.)**.

SEXO: Reconózcase y téngase al Dra. **ANDREA CAROLINA DIAZ PEREZ**, identificada con la C.C. No 1.102.876.498 y portadora de la T.P. No 179.685 del C.S. de la J., como apoderado judicial del señor **ROISMAN MERCADO ZUÑIGA (C.C. No 92.428.510)**, en la forma y para los efectos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

**LUCY DEL CARMEN CASTILLA RODRIGUEZ
JUEZ**

Firmado Por:

Lucy Del Carmen Castilla Rodríguez

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Coveñas - Sucre

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: **9189da7960b080ec4075df7db6d58f2ff8c91933f0918987bbac1c5e46f51204**

Documento generado en 30/01/2023 03:59:55 PM

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