

Constancia Secretarial: Se deja en el sentido que dentro del término de traslado la parte demandada contesto la demanda de restitución de inmueble.

Notifico el día 13 de septiembre de 2021. El día 15 de septiembre pidió amparo de pobreza. El Despacho por auto 21 de septiembre concedió amparo se designó abogado y suspendieron los términos hasta que se notifique al abogado designado. Por Secretaria se notificó el día 30 de septiembre y en esa fecha se envió link del proceso.

Corrieron términos los días 14,15 de septiembre de 2021 y 1, 4,5,6,7,8,11,12,13,14,15, 19,20,21,22, 25,26,27 de octubre de 2021.

Durante el día 29 de octubre de 2021 la señora Juez se encontraba en compensatorio por turno de control de garantías y con permiso el día 11 de noviembre de 2021.

Pasa a Despacho de la señora Juez para que sirva proveer, 12 de noviembre de 2021.

Karen Y: Diez Ríos

Secretaria



REPUBLICA DE COLOMBIA –RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

El Águila Valle del cauca, veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno

Auto interlocutorio No. 0173

Proceso: Verbal – restitución de inmueble arrendado

Demandante: Luis Fernando Orozco Ramírez

Apoderado: Alexander Jiménez Cuartas

Demandados: Luis Fernando Zapata

Apoderado: Fabio González Marín

Radicado: 2021-00049-00

A Despacho para estudio la calificación de la contestación dentro del trámite de proceso VERBAL DE RESTIUCION DE INMUBELE ARRENDADO presenta el señor LUIS FERNANDO OROZCO RAMIREZ en contra de LUIS FERNANDO ZAPATA, para lo cual el Despacho hará las siguientes observaciones.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso:

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas.

No obstante lo anterior, existe jurisprudencia de orden constitucional como ordinaria que dispone la inaplicación de la anterior norma. En efecto la sentencia T 162 de 2005, dijo que

Cuando el parágrafo 2°, numeral 2°, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil dispone que no se oirá al demandado si no cancela los cánones adeudados, parte de la base de la existencia de un contrato de arriendo incumplido, cuya prueba ha sido aportada con la demanda. Pero si, por la razón que fuere, el juez encuentra un motivo grave para dudar de la validez de la prueba aportada, como sucede en este caso, mal haría en aplicar automáticamente la disposición. En efecto, la decisión judicial no consiste en la imposición irreflexiva de las consecuencias previstas en las normas, sin una evaluación particularizada de la situación de hecho sujeta a examen, para determinar que ella sea realmente la premisa de aplicación de la disposición. La actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, más cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.

Así mismo la Corte Constitucional en sentencia T-118 DE 2012, señaló

A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demandada, el pago de los cánones adeudados del contrato de arrendamiento o continuar cancelando la renta en el transcurso del proceso de restitución de inmueble arrendado, la jurisprudencia constitucional ha precisado, que estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma. Así las cosas, tal inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del CPC es una subregla jurisprudencial que se concreta, por razones de justicia y equidad, en aquellos eventos en que existen graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado. Vale decir que, esta inaplicación no es resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad de las normas señaladas, toda vez que la Corte declaró ajustadas a la Carta Política tales cargas probatorias; por el contrario, obedece a “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”

Conforme lo anterior, la regla contempla que para ser oído el demandado dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, no puede exigírsele la prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados cuando no existe certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Tenemos, que en la contestación que hace la parte demandada, ésta manifiesta al Despacho que no se celebró un contrato de arrendamiento sino que por el contrario, se inicio fue una promesa de venta que finalmente no pudo concluirse, lo que genera para esta juzgadora una duda respecto de los términos en que pudo haberse causado el “*contrato de arrendamiento*” allegado al despacho como objeto principal para curar un trámite de gestación.

Es así, que el momento procesal idóneo para tal fin debe ser durante la contestación de la demanda, pues, en ésta se adjuntan las pruebas que demostrarían la duda respecto a la vigencia y perfeccionamiento del contrato (Conforme a Sentencia T-118 de 2012). Dicha regla ha sido seguida en las sentencias T-017 de 2014, T-427 de 2014 y T-340 de 2015. Lo anterior en defensa de los siguientes derechos: debido proceso, a la defensa y contradicción y al acceso a la administración de justicia.

Expuesto lo anterior el Juzgado dispondrá escuchar al demandado dentro del trámite de restitución de inmueble.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de el Águila Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: Escuchar al demandado señor LUIS FERNANDO ZAPATA en el proceso de proceso VERBAL DE ÚNICA INSTANCIA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, promovido por el señor LUIS FERNANDO OROZCO RAMIREZ

SEGUNDO: Tener por contestada la demanda para proceso VERBAL DE ÚNICA INSTANCIA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO.

TERCERO: Correr traslado de la contestación a la parte demandante, por el termino de CINCO (5) DIAS, la que se hará bajo los términos del artículo 110 del CGP.

CUARTO: RECONOCER personería al abogado FABIO GONZÁLEZ MARIN, para actuar en representación del demandado en virtud al amparo de pobreza que fuere concedido.

Notifíquese,

Bianca M. González Bermúdez
Jueza

Firmado Por:

Bianca Mildred Gonzalez Bermudez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
El Aguila - Valle Del Cauca

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:
7385abbc2397dcb0ff84d22b585e8f8409b171ff4816572f5ec0d0d3cc3ba845
Documento generado en 24/11/2021 08:12:35 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>