



JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Bolívar Santander, diecinueve (19) de enero de dos mil veintidós (2022)

RADICACION	6810140890012021-00041-00
PROCESO	PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
PARTE DEMANDANTE	LUZ STELLA MORENO JEREZ C.C. 35'497.162 Calle 127 D bis No. 54-06 Bogotá luzstellamorenojerez@gmail.com WhatsApp 3005633988
APODERADO	Dra. RUTH MARIA CASTILLO ARIZA C.C. 51'661.184 T.P.No. 67678 CSJ Celular WhatsApp 3174981275 ruthmaria3013@hotmail.com
PARTE DEMANDADA	SMILTZEN RINCON C.C. 28'033.241 Carrera 7 No. 3-31 Bolívar Santander Cel 3123021400
APODERADO AMPARO POBREZA	Dr. CRISTIAN FERNANDO GAMBOA JEREZ Carrera 2 No. 8-64 primer piso Celular 3128253484 Vélez - Santander. cristianfernandogamboa@gmail.com

OBJETO DE LA DECISIÓN

El despacho entra a resolver el recurso de reposición interpuesto por la Dra. RUTH MARIA CASTILLO ARIZA apoderada judicial de la demandante LUZ STELLA MORENO DE JEREZ respecto del auto adiado el 17 de noviembre de 2021, numeral segundo de su parte resolutive.

ANTECEDENTES

El auto recurrido declara la nulidad de todo lo actuado desde el auto de fecha 20 de octubre de 2021, inclusive, proferido al interior del Proceso Declarativo Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado siendo parte demandante LUZ STELLA MORENO JEREZ apoderada judicialmente por la Dra. RUTH MARIA CASTILLO ARIZA y parte Demandada SMILTZEN RINCON apoderada en AMPARO POBREZA por el Dr. CRISTIAN FERNANDO GAMBOA JEREZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esa providencia.

Y en su numeral segundo ordena que de conformidad con lo establecido en el art. 391 del C.G.P. como quiera que el demandado propuso excepciones de mérito, de ellas debe correrse traslado al demandante por tres (3) días de conformidad con el art. 110 CGP, para que pida pruebas relacionadas con ellas.

Contra esta última parte es que arremete la apoderada de la demandante.



TRASLADO DEL RECURSO

Del recurso se dio traslado a la parte demandada que no hizo pronunciamiento al respecto.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Este proceso tuvo su génesis debido al incumplimiento de la demandada SMILTZEN RINCON del contrato de arrendamiento allegado al plenario suscrito con la demandante LUZ STELLA MORENO JEREZ, al no pagar los cánones de arrendamiento debidos desde el 10 de enero de 2020.

El proceso de restitución de inmueble, no tiene como finalidad o no busca el pago de los cánones de arrendamiento adeudados; se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del C.G.P. Cosa diferente es que si la causal alegada es la mora del arrendatario y éste requiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados y seguirlo haciendo durante el transcurso del proceso si quiere ser escuchado, pero esta consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en uno para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues su finalidad, insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Se destaca que este proceso tiene un trámite especial del cual se ocupa el art. 384 del C.G.P.

Como aspectos particulares y especiales de este proceso tenemos que la ausencia de oposición a la demanda dentro del término de traslado de ley, genera como consecuencia que el juez dicte sentencia ordenando la restitución (numeral 3) y de otro lado, que cuando la demanda se fundamente en la falta de pago de cánones de arrendamiento, el demandado 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, correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuados de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de la demandante. También dispone este numeral que cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, 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.

Síguese de lo anterior que recae en hombros de la parte demandada, pagar o demostrar que ya pagó los cánones de arrendamiento para ser escuchado dentro del proceso; tal carga fue avalada por la Corte Constitucional en sentencia C-056 de 1996, al pronunciarse sobre la constitucionalidad del numeral 2 del parágrafo 2° del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, al determinar que no se desconocía el debido proceso cuando se imponían cargas procesales adecuadas a la finalidad de cada proceso en particular (los argumentos que se citan sirven perfectamente para el inciso 2 del numeral 4 del art. 384 del C.G.P. en tanto se trata de los mismos supuestos normativos).

Sin perjuicio de lo anterior, el apoderado judicial en amparo, al contestar la demanda argumentó que según el dicho de la amparada en pobreza, ese contrato no tiene validez, toda vez que ella SMILTZEN RINCON se encuentra viviendo en ese inmueble como empleada doméstica interna por un período de 11 años, desde el año 2009 contrato verbal que fue celebrado entre la demandante aquí en este proceso señora LUZ STELLA MORENO JEREZ y YADIRA MORENO JEREZ en calidad de empleadoras para efectos que estuviera al cuidado y servicio de la señora madre CARMEN ROSA JEREZ, pero ellas utilizaron engaños para hacerle firmar un contrato de arrendamiento que es totalmente inválido y contrario con la realidad.

Procedería en este momento el despacho en consecuencia, a no desconocer el precedente fijado por la Corte Constitucional en la Sentencia 118 de 2012, que reconoce la sub regla jurisprudencial de la posibilidad de excepcionar la exigencia de pago de los cánones que se dicen adeudados – como presupuesto para ser oído – en los casos en los que se cuestiona el contrato que fundamenta la pretensión y hay serias dudas sobre la veracidad del contrato de arrendamiento presentado -

En este sentido el Juez tiene la facultad para decidir no escuchar al accionado arrendatario en un proceso de Restitución de inmueble arrendado hasta que éste no pague los cánones adeudados, siempre que conforme al material probatorio aportado por las partes, aquel tenga certeza absoluta de la existencia del negocio jurídico de arrendamiento y se realizara la valoración después de presentada la contestación de la demanda, pues con ella se adjuntarían las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y vigencia del contrato de arrendamiento.

Para el caso en concreto no se adjuntó el elemento material probatorio necesario y acorde para dar aplicación de la subregla constitucional, razón por la cual no debe ser oído en el proceso.

Razón tiene la recurrente en sus apreciaciones al solicitar la reposición mencionada y en consecuencia se ordenará **REPONER LA ACTUACION** dejando sin efecto legal el numeral segundo del auto recurrido adiado el 17 de noviembre de 2021, con la salvedad que quedará incólume el numeral primero que **DECLARA la NULIDAD** de todo lo actuado desde el auto de fecha 20 de octubre de 2021, inclusive, proferido al interior del Proceso Declarativo Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado siendo parte



demandante LUZ STELLA MORENO JEREZ apoderada judicialmente por la Dra. RUTH MARIA CASTILLO ARIZA y parte Demandada SMILTZEN RINCON apoderada en AMPARO POBREZA por el Dr. CRISTIAN FERNANDO GAMBOA JEREZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esa providencia. Consecuencialmente y una vez ejecutoriado este auto, se continuará con el procedimiento señalado para este tipo de procesos.

En mérito de lo anterior, el **JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE BOLÍVAR - SANTANDER,**

R E S U E L V E

PRIMERO.- REPONER el numeral segundo del auto recurrido adiado el 17 de noviembre de 2021, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

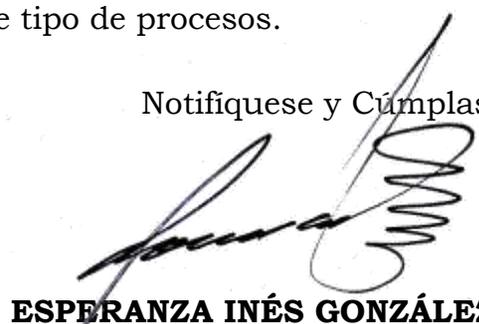
SEGUNDO.- REVOCAR el numeral segundo del auto recurrido adiado el 17 de noviembre de 2021 que ordenaba que de conformidad con lo establecido en el art. 391 del C.G.P. como quiera que el demandado propuso excepciones de mérito, de ellas debe correrse traslado al demandante por tres (3) días de conformidad con el art. 110 CGP, para que pida pruebas relacionadas con ellas, EN CONSECUENCIA QUEDA SIN EFECTO.

TERCERO.- Quedará incólume el numeral primero que **DECLARA** la **NULIDAD** de todo lo actuado desde el auto de fecha 20 de octubre de 2021, inclusive, proferido al interior del Proceso Declarativo Verbal Sumario de Restitución de Inmueble Arrendado siendo parte demandante LUZ STELLA MORENO JEREZ apoderada judicialmente por la Dra. RUTH MARIA CASTILLO ARIZA y parte Demandada SMILTZEN RINCON apoderada en AMPARO POBREZA por el Dr. CRISTIAN FERNANDO GAMBOA JEREZ, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esa providencia.

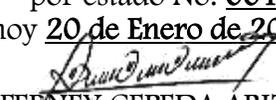
CUARTO.- Una vez ejecutoriado este auto, CONTINÚESE con el procedimiento señalado para este tipo de procesos.

Notifíquese y Cúmplase

La Juez,



ESPERANZA INÉS GONZÁLEZ RIVERA

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
BOLIVAR SANTANDER
La presente providencia se notifica
por estado No. 001
hoy 20 de Enero de 2022

FERNEY CEPEDA ARIZA
Secretario