



CONSTANCIA SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez la demanda de **RESTITUCION DE INMUELE ARRENDADO**, radicada con el No. 2019 - 00101-00, informándole del memorial suscrito por el doctor **ELMER HONORIO ALVAREZ MOSQUERA**, a través del cual interpone recurso de apelación en contra del auto proferido el 10 de mayo de 2021, mediante el cual se tuvo como contestada la demanda y se corrió traslado de las excepciones de mérito propuestas por el demandado. A su Despacho.
Zipacón, seis (06) de agosto de 2021.-


MELISSA HERRERA MARTINEZ
Secretaria

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
ZIPACON - CUNDINAMARCA**

Zipacón, seis (06) de agosto de dos mil veintiuno (2021).-

REF: PROCESO RESTITUCION DE INMUELE ARRENDADO
RADICADO: N° 2019-00101-00.
DEMANDANTE: JULIA ELIZABETH TORRADO ANGARITA
DEMANDADO: RICAURTE GAONA AMAYA

1.- OBJETO DE LA PROVIDENCIA:

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra el auto fechado 10 de mayo de 2021, mediante el cual se dispuso tener como contestada la demanda y corrió traslado a la parte actora de las excepciones de mérito propuestas por el demandado.

2. RECURSO

El apoderado de la parte pretensora expone como motivo de inconformidad que al desconocer la parte demandada un contrato aportado en físico, real con los requisitos legales, claro, en original, a su juicio constituyen maniobras dilatorias para evadir el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Explica el togado que los elementos de convicción allegados en la contestación de la demanda como lo son liquidaciones de actuaciones laborales, no tienen cabida en este tipo de proceso, pues considera que son del resorte de la jurisdicción laboral, en consecuencia no son soporte para no pagar los cánones de arrendamiento debidos.

3. CONSIDERACIONES

La jurisprudencia constitucional ha precisado como regla que debe aplicarse cuando se presentan dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto fáctico de un proceso de restitución de inmueble, 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, ello, cuando no existe certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, esto es, el contrato de arrendamiento.

Mediante auto del 10 de mayo de 2021, el Juzgado dispuso tener como contestada la demanda y corrió traslado a la parte actora de la excepción de mérito propuesta por el demandado.

Es cierto que el juez tiene el poder jurisdiccional de no escuchar al demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado que se fundamenta en la falta de pago de la renta, hasta tanto este no demuestre estar a paz y salvo con los cánones que se afirman adeudados, siempre que obren pruebas que le permitan tener certeza acerca de la existencia del contrato.

En el presente asunto, la parte demandada al descorrer el traslado de la demanda impugna la autenticidad del contrato de arrendamiento, afirmando que aquel no fue firmado por el señor RICAURTE GAONA AMAYA y que la verdadera relación con los señores JULIA ELIZABETH TORRADO ANGARITA, GERMAN GUTIERREZ MOJICA, era de tipo laboral y la vivienda le fue asignada como administrador, para desarrollar labores de vigilancia, cuidado y mantenimiento del predio a partir del 01 de enero de 2015.

Con todo, la contestación de la demandada, y el material probatorio aportado por la parte demandada en la fase inicial del proceso de restitución, en la que se impugna la autenticidad del contrato de arrendamiento. La oposición en tal sentido, lleva al Juzgado a inaplicar las cargas probatorias contenidas en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, sin embargo, ello no se traduce en que el Despacho desconoce la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, sino que precisamente las pretensiones y las oposiciones serán objeto de debate y demostración probatoria en el trámite de las audiencias consagradas en el artículo 372 y 373 del C.G.P.

Cabe precisar que el hecho de que el juez le permita al demandado ejercer su derecho de defensa en la fase preliminar del proceso de restitución, le aporta en el esclarecimiento de los hechos controvertidos y en la formación del convencimiento que requiere para decidir de fondo el conflicto jurídico que le fue sometido. En esa tarea, puede encontrar probada la existencia del contrato de arrendamiento y, en coherencia con ello, hará la condena respectiva para que el arrendatario pague lo que debe. Lo anterior, cobra mayor importancia si se tiene en cuenta que, de acuerdo con el numeral 9, del artículo 384 del C.G.P, cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.

Es decir, permitir que RICAURTE GAONA AMAYA se defienda desde el inicio del trámite procesal no implica que sea eximido del pago de los cánones, pues tal obligación será objeto de prueba en el transcurso del proceso de

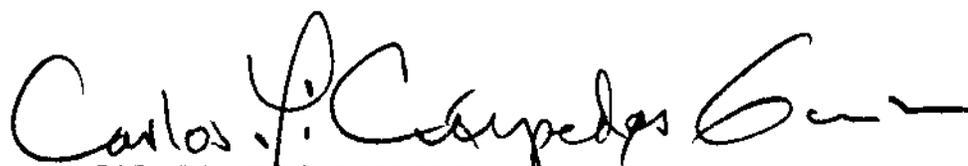


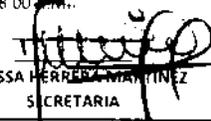
restitución de tenencia. En consecuencia, en aras de garantizar derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y al acceso a la administración de justicia no se revocará el auto del 10 de mayo de 2021.

Por lo anteriormente expuesto, se **RESUELVE**:

PRIMERO: No reponer el auto del 10 de mayo de 2021, mediante el cual se dispuso tener como contestada la demanda y corrió traslado a la parte actora de la excepción de mérito propuesta por el demandado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


CARLOS YECID CESPEDES GARCIA
JUEZ

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE ZIPACON CUNDINAMARCA
SI NOTIFICA POR ESTADO No <u>024</u>
La presente providencia
En la fecha Hoy <u>10 AGO 2021</u> Siendo las 8:00 am.
 MELISSA HERRERA MARTINEZ SECRETARIA