



REPUBLICA DE COLOMBIA - RAMA JUDICIAL DEL PODER
PÚBLICO

Competencias Múltiples 014 Barranquilla

Estado No. 70 De Viernes, 8 De Julio De 2022



FIJACIÓN DE ESTADOS					
Radicación	Clase	Demandante	Demandado	Fecha Auto	Auto / Anotación
08001418901420210022500	Ejecutivos De Mínima Cuantía		Alejandro Velasquez Franco	07/07/2022	Auto Decide - Auto Niega Trámite De Excepciones Previas.
08001418901420210022500	Ejecutivos De Mínima Cuantía		Alejandro Velasquez Franco	07/07/2022	Auto Decreta Medidas Cautelares - Auto Decreta Medidas Cautelares.
08001418901420220045400	Ejecutivos De Mínima Cuantía	Edificio Marsella.	Rosalba Amaranto Meriño	07/07/2022	Auto Inadmite - Auto No Avoca - Auto Inadmite Demanda A Fin Que Sea Subsanaada.
08001418901420220040500	Verbales De Minima Cuantia	Carlos Alberto Mesino Reyes	Luis Ernesto Restrepo B, Milena Del Carmen Coronell Acosta, Carola Patricia Poveda Oviedo	07/07/2022	Auto Decide - Auto Ordena Corrección De Providencia.

Número de Registros: 4

En la fecha viernes, 8 de julio de 2022, se fija el presente estado por el término legal, al iniciar la jornada legal establecida para el despacho judicial y se desfija en la misma fecha al terminar la jornada laboral del despacho.

Generado de forma automática por Justicia XXI.

MARVIN LOPEZ CASALINS

Secretaría

Código de Verificación

f0d681ae-ee45-4b0f-be11-41f0d27f2378



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA**

Siete (07) de julio de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 08001418901420210022500

Tipo de proceso: Verbal sumario (Restitución de bien inmueble)

Demandante: Carlos Julio Heras Lindado.

Demandado: Alejandro Velásquez Franco.

Decisión: Niega el trámite de excepciones previas.

CONSIDERACIONES

Procede este Juzgado a pronunciarse en relación con las excepciones previas planteadas por el extremo pasivo del proceso. Es menester para este juzgado plasmar lo que a tenor establece el Código General del Proceso en el **numeral 4 literal 2 del Artículo 384 del Código General del Proceso**:

“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este 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, correspondiente a los tres (03) últimos periodos, o si fuera el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley y por los mismos periodos, a favor de aquél” (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)

Al tenor de la norma en cita, debe indicarse que en el *sub-examine* las pretensiones de la demanda se incoaron con fundamento en la mora o falta de pago de los cánones de arrendamiento, reuniéndose los supuestos fácticos legales para que se le imponga al convocado el imperativo legal de demostrar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, con el propósito de ser oído en el presente juicio. Pagó tal que no acreditó el demandado por lo que resulta evidente la falta de



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA**

elementos legales imprescindibles para llevar a cabo el trámite normal de excepciones previa.

Vale precisar que, este despacho no desconoce que sobre la referida norma anteriormente registrada en el Código de Procedimiento Civil (C.P.C. Art.424) y actualmente recogida en el Código General del Proceso (C.G.P. Art. 384), la jurisprudencia Constitucional ha producido una excepción a la carga probatoria que recae sobre el demandado en este asunto, la cual es: cuando existen **serias dudas** sobre la existencia del contrato de arrendamiento.

Por citar un pronunciamiento, el máximo tribunal de lo constitucional precisó en la **Sentencia T-427 de 2014** lo siguiente:

“4.3. Ahora bien, esa pauta general tiene una subregla. Desarrollada por esta corporación en sentencias de tutela, a partir del cual la limitación a ser oído en juicio, no tiene cabida cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento.”

*Lo anterior encuentra fundamento, en la medida en que el contrato de arrendamiento es la fuente de derecho inicial que regula la relación entre el arrendador y el arrendatario, conteniendo este las obligaciones y prerrogativas de cada parte contractual. **Por lo tanto, si se cuestiona la existencia de tal convención, no es posible deducir claramente el incumplimiento de una de las partes.** Así, ateniendo razones de justicia y equidad, el juez solo puede hacer uso de las limitantes del derecho de defensa cuando previamente ha efectuado la verificación de la existencia real del contrato de arrendamiento.”*
(Negrilla y subrayado fuera del texto original)

A compás de extracto jurisprudencial, es claro que los argumentos esbozados en las excepciones previas no prueban la excepción regida jurisprudencialmente. A continuación, el despacho esboza los argumentos para sostener tal afirmación:

En primer lugar, el Artículo 384 del estatuto procesal señala que, como requisito de la demanda de restitución de inmueble arrendado, debe acompañarse “*prueba*



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA**

documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario". Carga probatoria que cumplió el accionante.

Al compás de lo anterior, al admitir la demanda este fallador analizó el contrato de arrendamiento escrito adosado junto al libelo, encontrando que el contrato contenía los elementos esenciales de este tipo de contratos como son: la cosa, el precio y el consentimiento de la partes que los suscribieron. Por lo tanto, el contrato gozaba de plenos efectos.

Respecto al perfeccionamiento, es sabido que ocurre por el mero consentimiento de las partes, lo cual no fue atacado por el demandando en la contestación de la demanda ni es el escrito de excepciones previas.

Seguidamente, se estudió la vigencia del contrato y la legitimación del actor para promover el proceso de restitución. A ese respecto se tiene que: el contrato se firmó el 6 de mayo de 2020, entrando en vigor a partir del 16 de mayo de 2020. La demanda que sostiene este proceso se presentó el 29 de octubre de 2020 tal como obra en acta de reparto:

NÚMERO RADICACIÓN:	08001405301520200036700				
CLASE PROCESO:	EJECUTIVOS DE MENOR Y MINIMA CUANTIA				
NÚMERO DESPACHO:	015	SECUENCIA:	2337224	FECHA REPARTO:	29/10/2020 2:38:44 p.m.
TIPO REPARTO:	EN LÍNEA			FECHA PRESENTACIÓN:	29/10/2020 2:27:45 p.m.
REPARTIDO AL DESPACHO:	JUZGADO MUNICIPAL - CIVIL MIXTO 015 BARRANQUILLA				
JUEZ / MAGISTRADO:	NAZLI PAOLA PONTÓN LOZANO				

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PORTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	8666878	CARLOS JULIO	HERAS LINDADO	DEMANDANTE/ACCIONANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	72227127	ALEJANDRO	VELASQUEZ FRANCO	DEMANDADO/INDICADO/CAUSANTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	8666878	CARLOS JULIO	HERAS LINDADO	DEFENSOR PRIVADO

Aunque inicialmente rechazada por falta de competencia, fue allegada a este despacho en la fecha 05 de abril de 2021:

NÚMERO RADICACIÓN:	08001418901420210022500				
CLASE PROCESO:	EJECUTIVOS DE MINIMA CUANTIA				
NÚMERO DESPACHO:	014	SECUENCIA:	2603358	FECHA REPARTO:	5/04/2021 2:13:10 p.m.
TIPO REPARTO:	EN LÍNEA			FECHA PRESENTACIÓN:	5/04/2021 2:11:05 p.m.
REPARTIDO AL DESPACHO:	COMPETENCIAS MÚLTIPLES 014 BARRANQUILLA				
JUEZ / MAGISTRADO:	MELVIN MUNIR COHEN PUERTA				

TIPO ID	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	APELLIDO	PORTE
CÉDULA DE CIUDADANIA	8666878	CARLOS JULIO	HERAS LINDADO	DEFENSOR PRIVADO
CÉDULA DE CIUDADANIA	72227127	ALEJANDRO	VELASQUEZ FRANCO	DEMANDADO/INDICADO/CAUSANTE

Archivos Adjuntos



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA**

Siendo así las cosas a la fecha de interposición de la demanda el contrato de arrendamiento estaba vigente y esto legitimaba a la actora a ejercer su derecho de acción mediante la presentación de la demanda.

En segundo lugar, la consecuencia de no ser oído en el proceso que establece el Artículo 384 del C.GP., por ausencia de la prueba de pago de los cánones y demás conceptos adeudados, se deriva “*si **la demanda se fundamenta en la falta de pago de renta o servicios públicos, cuotas de administración y otros conceptos a que esté obligado el demandando en virtud del contrato**” (destaca el despacho).*

Obsérvese que la norma no supedita esa restricción de escucha a que se haya entregado o no el bien inmueble a la fecha de contestación de la demanda, sino que depende de que el acto que dé inició al proceso, como lo es la presentación de la demanda, se fundamente en el incumplimientos de los conceptos de renta, servicios públicos y otros, que se deriven del contrato de arrendamiento, como ocurrió en efecto en este caso, puesto que las obligaciones alegadas como incumplidas por el convocante son cánones y servicios públicos que están contenidas en el contrato como obligaciones en cabeza del arrendatario.

Ahora bien, el demandado afirma haber entregado el bien inmueble en la fecha 31 de julio de 2021, señala que “toda vez que el hecho de haberse terminado el contrato, restituido, entregado y devuelto el inmueble sobre el que recae el objeto de la demanda, presume la inexistencia de referido contrato”. Sin embargo, a juicio de este fallador la entrega del bien no controvierte la existencia del contrato (no prueba la inexistencia del contrato). La existencia del contrato se pone en tela de juicio, por ejemplo: cuando se tacha como falso el documento contentivo de la relación contractual, cuando se niega la calidad de arrendatario, entre otros. En ese orden de ideas, no se desvirtúa el contrato por la simple entrega del bien que se intenta en restitución adeudando aún los cánones de arrendamiento perseguidos y otros emolumentos derivados del contrato de arrendamiento.

Es más, el demandado al contestar la demanda acepta como cierto el hecho primero (1º) de la demanda que da fe de la existencia del contrato, y acepta como ciertos parcialmente los hecho tercero (3º) y séptimo (7º) que dan prueba del incumplimiento de cánones derivados del contrato. Sumando al hecho que, la manifestación de entrega del bien inmueble y el reconocimiento de que “*quedan pendientes por cumplir los pagos de cánones de arrendamiento y servicios públicos*” que hace el



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA**

demandante en el escrito de excepciones previa corroboran la existencia de un contrato de arrendamiento a la fecha de presentación de la demanda.

Es cierto que el estudio de existencia del contrato debe hacerse en segunda oportunidad a la fecha de contestación de la demanda, al ejercer el demandado el derecho de defensa y contradicción, pero la existencia del contrato que se debe constatar es respecto a la situación fáctica de existencia del contrato a la fecha de presentación de la demanda y no a la fecha de la contestación en los escenarios donde a pesar de la entrega del bien inmueble se adeudan cánones y otros conceptos derivados del contrato de arrendamiento.

Acoger la tesis que intenta sostener el demandado implicaría contrariar el derecho al debido proceso y de acceso a la correcta administración de justicia del convocante porque intenta invalidar un proceso de restitución que a la fecha de acto de inicio (presentación de la demanda) reunía todos los presupuestos fácticos y jurídicos para su procedencia, los cuales no se desvirtúan por la entrega del bien inmueble cuando aún el arrendatario es deudor respecto al accionante.

Aunado al hecho que de considerarse procedente lo planteado por la parte pasiva se legitimaría una práctica desleal con la administración de justicia en donde el demandando en un proceso de restitución por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento adeudados, evade las consecuencias y persecución del pago de tales conceptos conexos a la restitución a expensas de que el accionante tenga que accionar la administración de justicia por medio de otro proceso para lograr el pago de las obligaciones en mora, como lo sería la vía ejecutiva, con tan solo entregar el bien inmueble antes de la contestación de la demanda sin el pago de las obligaciones que se persiguen.

Finalmente, precisa el despacho que hay que tener presente que el proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado no solo tiene como fin lograr la restitución, sino que, en algunos escenarios, como es este caso, tiene un fin conexo como es el pago de los cánones de arrendamientos y demás conceptos que emergen del contrato que hayan sido incumplidos por el arrendatario que se ha mantenido como tenedor del bien inmueble a la fecha de interposición de la demanda. De no ser así el Estatuto procesal no contemplaría que la demanda del proceso de restitución se puede fundamentar en la falta de pago de las rentas o servicios públicos y tampoco la imposición de no ser escuchado en el proceso hasta que no



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA**

se acredite el pago indicado en la norma por parte del demandado y la posibilidad de decretar medidas cautelares (C.G.P. Art.384).

Colofón de lo expuesto, esta dependencia negará el trámite de las excepciones previas.

En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE

PRIMERO: Negar el trámite de las excepciones previas con fundamento en la prohibición de no escuchar al demandado, Alejandro Velásquez Franco, prevista en el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Ejecutoriada la presente decisión, reingrese el expediente al despacho, para la etapa procesal subsiguiente.

NOTIFÍQUESE

El Juez

MELVIN MUNIR COHEN PUERTA

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Por anotación de Estado notifico el presente auto hoy 08-07-2022

MARVIN LEONARD LÓPEZ CASALINS
Secretario



**JUZGADO CATORCE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DE BARRANQUILLA**

Siete (7) de julio del dos mil veintidós (2022)

Ejecutivo: 08001418901420220040500

Demandante: Carlos Alberto Mesino Reyes

Demandado: Milena Del Carmen Coronell Acosta

Decisión: Corrección de auto

CONSIDERACIONES

El apoderado de la parte demandante solicita la corrección del auto de fecha 30 de junio del 2022, en virtud del cual, fue admitida la demanda de restitución de bien inmueble arrendado, puesto que, señala la comisión de un error de omisión respecto al nombre de la demandada. Adicionalmente, observa de oficio el despacho que, existe un error gramático respecto al nombre de una de las demandadas cuyo desistimiento fue pedido, siendo especificado equivocadamente el nombre “*CAROLINA PATRICIA POVEDA OVIEDO*”. Revisado el expediente, el despacho observa que resulta procedente la solicitud, por tanto, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: Corregir el auto de fecha 30 de junio del 2022, en los siguientes puntos:

- a) Identificación de la parte demandada: el extremo pasivo de la demanda está conformado únicamente por la Sra. **MILENA DEL CARMEN CORONELL ACOSTA**, mayor de edad e identificada con C.C. 32.788.117.
- b) Nombre de la demandada cuyo desistimiento fue solicitado: el nombre correcto es **CAROLA PATRICIA POVEDA OVIEDO**.

En lo adicional, la providencia permanece incólume en todos sus efectos.

SEGUNDO: Notificar esta providencia junto con el mandamiento de pago.

Notifíquese

El Juez,

MELVIN MUNIR COHEN PUERTA

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Por anotación de Estado notifico el presente auto hoy 08-07-2022

MARVIN LOPEZ CASALINS
Secretario



**JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA**

Siete (07) de julio del dos mil veintidós (2022)

Ejecutivo: 08001418901420220045400

Decisión: Inadmite demanda

CONSIDERACIONES

El art. 82 del C.G.P, establece los requisitos formales que debe reunir toda demanda, aunado a lo establecido en la Ley 2213 del 2022 que adicionó otros requisitos formales que deben ser observados en el libelo. El artículo art. 82 citado en su Numeral 6° disciplina: *“La petición de pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este las aporte”*, mientras que, el numeral 4° de la norma en cita requiere que *“Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.”*. A su vez, el numeral 1° del art. 84 exige *“El poder para iniciar el proceso, cuando se actúe por medio de apoderado”*.

Del examen de la demanda y sus anexos para corroborar los requisitos formales, determinar la conformidad del título, efectuar dirección temprana, adecuar lo solicitado y salvar obstáculos que puedan interferir con el adecuado trámite en armonía con los artículos 11, 13, 78 (Nums. 1, 2 y 12), 73, 74, 79,82, 83, 84, 89,90, 91, 245, 246, 247, del C.G. del P, observa el despacho, que la parte actora deberá subsanarla teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Deberá indicar las pruebas que obren en poder de la demandada para que las aporte.
2. Aclarar a este despacho cuál es la entidad demandante, toda vez que, en el poder aportado se puede observar que la entidad otorgante es el *“EDIFICIO VILLA DEL RÍO”*, mientras que en el libelo de la demanda es señalado como parte demandante el *“EDIFICIO MARSELLA”*.
3. Clarificar la cifra correcta adeudada por concepto de cuotas de administración adeudadas, toda vez que, el valor indicado en la parte final del numeral 1° del acápite de pretensiones de \$ 23.749.000, no corresponde con la suma de \$ 22.154.000 verificable en la relación detallada en el numeral 5° del acápite de hechos.

Falencias que deberán ser subsanadas por la parte demandante, por tanto, el Juzgado,

R E S U E L V E

PRIMERO: Inadmitir la demanda a fin que sea subsanada por la parte demandante, en el término de cinco (5) días so pena de rechazo, en cuanto a los siguientes aspectos:

- 1.1. Indicar las pruebas que obren en poder de la parte demandada, conforme a lo reglado en el art. 82 Num.6° del C.G.P.
- 1.2. Aclarar a este despacho cuál es la entidad que ha otorgado poder para la radicación de la presente demanda, de conformidad al numeral 1° del art. 84 del C.G.P.
- 1.3. Clarificar la cifra correcta adeudada por concepto de las cuotas de administración cuya ejecución es pretendida.

SEGUNDO: Cumplido el término anterior se definirá sobre el examen definitivo del libelo.

Notifíquese

El Juez,

MELVIN MUNIR COHEN PUERTA

CONSTANCIA DE NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Por anotación de Estado notifico el presente auto hoy 08-07-2022.

MARVIN LOPEZ CASALINS
Secretario