

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL Y DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
SOCORRO – SANTANDER

REF: PROCESO SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DTE: WOLFRAM OEHMS

APDO: Abg. JOSE LUIS AYALA PEREZ

DDO: JENIFER JAZMIN PAEZ SOLERA

RDO: 2022-0119-00

Socorro, trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023).-

Teniendo en cuenta que por un error involuntario este despacho en auto de fecha 28 de abril de 2023 fijó fecha para la celebración de la audiencia prevista en el artículo 392 del C.G.P en concordancia con los artículos 372 y 373 ibidem, ello teniendo en cuenta; que de conformidad con el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del C.G. del P. cuando la restitución del inmueble arrendando tenga como fundamento el no pago de los cánones de arrendamiento, la parte demandada para ser oída dentro del proceso; deberá acreditar el pago de los cánones adeudados. Revisado el expediente se constata por parte del despacho que la parte demandada no cumplió con dicha carga.

No obstante lo anterior, y como quiera que, como fundamento del no pago de los cánones de arrendamiento presuntamente adeudados; la demandada solicito se aplicara en su favor la excepción prevista por la Corte Constitucional en sentencia T- 482 de 2020, en atención a que existen muchos elementos de juicio sobre el presunto contrato por lo que desconoce

la validez del documento, procediéndose entonces por parte del despacho a verificar el cumplimiento de los requisitos de la jurisprudencia en cita:

Como regla jurisprudencial en la sentencia T-482 de 2020 se dijo que, desde el año 2004 la Corte Constitucional ha precisado una regla que debe ser aplicada cuando se presenten serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto factico de un proceso de restitución de inmueble, lo que conlleva a que no puede exigírsele 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 los presupuestos facticos del contrato de arrendamiento, indicándose que el momento procesal para hacer tal valoración es una vez presentada la contestación de la demanda, puesto que con ella se adjunta las pruebas que eventualmente demostrarían la duda respecto del perfeccionamiento y la vigencia del contrato.

Ahora bien, en el caso concreto para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, el señor Wolfram Oehms allego un Contrato de Transacción celebrado el 2 de mayo de 2019, entre este y la señora Jenifer Jasmín Páez, en el que se acordó en el numeral 4° que: “el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria numero 321-15906 ubicado en la calle 16 número 11-38 seria arrendado a la señora Jenifer Jasmin Páez Solera, durante el termino de tres (3) años, quien cancelaria por cada mensualidad el valor de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000), suma que sería descontada del valor de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000), equivalente al valor que le correspondería a la señora Jenifer Jamin Páez Solera respecto de la vivienda que fue objeto de la liquidación de la sociedad conyugal.” Documento que se encuentra firmado y autenticado por sus otorgantes ante la Notaria Primera del Circulo del Socorro, y que fue elevado a escritura publica No. 678 de fecha 27 de agosto de 2019, clase liquidación de la

sociedad conyugal de los señores Wolfran Oehms identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.100.697.784 del Socorro (Sder) y Jenifer Jasmin Páez Solera identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.064.982.187 expedida en Cerete (Cdba).

A su vez, por parte de la demandada se presentó como excepción de mérito la inexistencia y nulidad del contrato alegando que existe vicio en el consentimiento dado por ella quien para esa época venía siendo víctima de violencia de genero por parte de su esposo; allegando como prueba el avalúo comercial del inmueble rendido por Nora Beatriz Rodríguez Bayona Perito Avaluador – auxiliar de la justicia con el que pretende probar el valor comercial real del inmueble como prueba principal del proceso civil que adelantara en contra del demandante; el contrato de transacción celebrado entre el señor Wolfram Oehms y la señora Jenifer Jasmin Páez Solera, el 2 de mayo de 2019, que igualmente fue aportado con la demanda como anexo 52 y 53 y el interrogatorio de parte para que explique las causas y motivos que lo llevaron a registrar tan groseramente la liquidación de la sociedad conyugal. Material probatorio del que no se desprende la inexistencia del contrato de arrendamiento como supuesto de hecho.

Aunado a lo anterior se debe recalcar que la inaplicación del numeral 4° del artículo 384 del C. G. del P. Tal como lo establece la jurisprudencia citada por la parte pasiva, es consecuencia del incumplimiento de la carga probatoria que correspondería en un evento dado al arrendador, ya que es quien debe demostrar la existencia del contrato de arrendamiento, supuesto de hecho necesario para conceder el efecto jurídico de no oír al demandado hasta tanto no pague los cánones que se le atribuyen. Carga probatoria que en el presente caso se cumplió por parte del demandante al aportar copia del contrato y de la escritura publica que da fe de su existencia; Muy por el contrario la parte demandada no allega pruebas siquiera sumaria que

genere una duda razonable respecto a ello, si no que las pruebas que solicita porque no las aporta van dirigidas a buscar la declaratoria de nulidad de la liquidación de la sociedad conyugal, tema que no es materia de discusión en el presente diligenciamiento, ya que dicha pretensión ha de tramitarse ante la jurisdicción de familia.

Considera entonces el despacho que no se dan los presupuestos procesales para dar aplicación a lo establecido en la sentencia referida, y teniendo en cuenta lo sostenido por la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia que habla de que los autos ilegales no atan al Juez del conocimiento, además con fundamento en lo previsto en el Inciso 3° del artículo 286 del C.G.P., la providencia arriba referenciada, se dejara sin efecto alguno, es decir, no se llevará a cabo la audiencia mencionada y se procederá a proferir la decisión como se exige en derecho, esto es, decretar el lanzamiento, conforme al numeral cuarto del artículo 384 del C. G.

Dado lo anterior, el despacho exhorta a la demandada para que ponga en conocimiento dicha violencia a la que fue sometida ante la entidad competente e inicie el trámite correspondiente para que pueda desvirtuar los documentos que menciona fue obligada y presionada a suscribir.

Sin más consideraciones, el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DEL SOCORRO SDER, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: DEJAR SIN EFECTO el auto de fecha veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2023), mediante el cual se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia prevista en el artículo 392 del C.G.P en concordancia con los artículos 372 y 373 ibídem.

SEGUNDO: EN SU DEFECTO, declarar terminado el contrato de Arrendamiento celebrado entre los señores WOLFRAN OEHMS identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.100.697.784 del Socorro (Sder), en su calidad de arrendador y JENIFER JASMÍN PÁEZ SOLERA identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.064.982.187 expedida en Cerete (Cdba)., como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en la calle 16 número 11-38 del Municipio de Socorro Santander, que ocupa su locataria JENIFER JASMÍN PÁEZ SOLERA identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.064.982.187 expedida en Cerete (Cdba)., cuyo uso fue destinado para vivienda.

TERCERO: A favor del Sr. WOLFRAN OEHMS identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.100.697.784 del Socorro (Sder), como arrendador y JENIFER JASMÍN PÁEZ SOLERA identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.064.982.187 expedida en Cerete (Cdba)., como arrendataria, se decreta la restitución del inmueble que ocupa la demandada a título de vivienda. En el evento que la demandada no haga entrega del mismo, ordenase el lanzamiento, para lo cual se comisiona al señor Inspector Municipal de Policía de la localidad, a quien se confieren amplias facultades, para resolver oposiciones (art. 309 del C. G. del P.). En su oportunidad, líbrese el despacho comisorio.

CUARTO: Condenar en costas a la parte vencida. Por Secretaría tásense.

QUINTO: Ejecutoriada la presente providencia y efectuado lo anterior, archívese el expediente previas las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE.

La Juez,

CLAUDIA SOFIA DUARTE GARCIA

Firmado Por:

Claudia Sofia Duarte Garcia

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Socorro - Santander

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: **3166fda61930f01a4b1b76a2aa387b85eba9358319cdc689cec04b3c7ea328e**

Documento generado en 13/06/2023 06:02:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>