Sabanalarga, (Atlántico) abril (10) del año Dos Mil Veinticuatro (2.024)
PROCESO: EJECUTIVO
RAD. 08-638-40-89-001-2022-00239-00
ACCIONANTE: VILMA ISABEL ARIZA CASTRO
ACCIONADO: LUIS EDUARDO SANTANA REDONDO
Asunto: Recurso de Reposición auto de 19 de enero de 2024

Señor Juez, a su despacho el presente proceso, informándole que se encuentra vencido el traslado del recurso de reposición radicado por el apoderado de la parte ejecutante. Sírvase Proveer, el secretario JULIO DIAZ MORELO

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL ORAL DE SABANALARGA. - ATLANTICO.
SABANALARGA-ATLANTICO, 10 DE ABRIL DE 2024

ASUNTO

Se decide el recurso de reposición presentado, contra el auto de fecha 19 de enero del año 2024, que resolvió fijar fecha de audiencia y decretar pruebas conforme al artículo 372 del Código General Del Proceso; recurso presentado por el ejecutante Vila Isabel Ariza Castro, mediante apoderado Dr. Alfredo José García Barraza**;** sostiene que debe reponerse el auto recurrido y publicado en estado 22 de enero de 2024 ordenando no escuchar a la parte demandada hasta que cancele los cánones de arriendo adeudados articulo 384 C.G.P..

ARGUMENTOS DE LA REPOSICIÓN

El recurrente Dr. Alfredo José García Barraza, sustenta con fundamento en los artículos 318, 319 del Código General del Proceso y demás normas concordantes, por las siguientes:

OMISIÓN EN EL TÉRMINO PARA SOLICITAR PRUEBAS

Sostiene el recurrente que este Despacho Judicial en la providencia recurrida decreta las pruebas solicitadas por la parte demandada, omitiendo darle traslado de la contestación de la demanda y excepciones presentadas por el apoderado judicial de la parte demandada, vulnerando el derecho de defensa, no le envía copia de demanda por lo que no tenía conocimiento de esta contestación, para que la demandante pueda ejercer su defensa adecuadamente.

Sostiene el recurrente que es necesario indicar que es un proceso de restitución de inmueble arrendado, que por disposición del artículo 384 del Código General del Proceso para ser escuchado debe cancelar los cánones adeudados y los que sigan causando con posterioridad, salvo que, alegue la inexistencia del contrato de arrendamiento, se escuchara al demandado en el proceso de restitución cuando existan dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, se inaplica el numeral 4 del artículo 384 del. G del P, cuando se cuestiona la existencia del contrato de arrendamiento, situación que no acontece en este proceso, la contestación de la demandada realizada:

“En relación al primer hecho, es totalmente cierto.

En cuanto al segundo hecho, pues se puede determinar que mi poderdante a través de su hermano JORGE SANTANA REDONDO ha venido cancelando los canon de arriendo a través de una intermediaria que dice trabajar con la señora VILMA ARIZA CASTRO, ascendiendo a la fecha por referencia de canon de arrendamiento la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($48.700.000), caso que se puede probar, puesto que en una lista aparece la supuesta firma de quien ostenta trabajar con la señora arrendadora.

Sostiene el recurrente que de esta contestación el apoderado del demandado acepta el contrato de arrendamiento, por lo tanto, no hay duda de su existencia y le corresponde al demandado cancelar los cánones de arrendamiento, toda vez que el demandado no ha presentado ninguna excepción tratando de desvirtuar el contrato de arrendamiento. Asimismo, el contrato de arrendamiento de este proceso se celebró mediante escritura pública por lo que está demostrado existencia, por lo que no hay dudas sobre el mismo.

Discurre el recurrente sobre la existencia del contrato de arrendamiento, que el apoderado de la parte demandada manifiesta en su contestación que los hechos primero y segundo de la demanda son ciertos, estos hechos indican la forma como la demandante y el demandado celebraron el contrato de arrendamiento que dio origen a este proceso y no lo objeta, por lo que los hechos aceptados por los

apoderados judiciales realizados en la Constitución de la demanda se entienden como confesados (artículo 193 CGP).

Sostiene en alusión al artículo 193. Que la confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario junto cualquier estimulación en contrario se tendrá por no escrita.

Sostiene para la elaboración de escrituras públicas, se dividen en etapas de recepción, extensión, otorgamiento y autorización, siendo la recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentamiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que le imprime el notario este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de las que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados. Así las cosas, en la escritura pública queda plasmado lo pactado por las partes, en el caso que nos ocupa las partes de este proceso acordaron mediante la escritura pública junta a este proceso celebrar contrato de compraventa con pacto de retro venta y un **contrato de arrendamiento,** sobre el mismo inmueble, por lo que resulta ilógico que los demandados no sabían que estaban firmando un contrato de arrendamiento, que este contrato simula un préstamo realizado a los demandados, quién en el evento de tener una obligación pendiente con el demandante podía firmar un título valor, que lo respaldará y no un contrato de arrendamiento, estas manifestaciones no están acordes con el artículo 35 del mencionado decreto que estipula que es obligación del notario o de la persona encargada o por las otorgantes leer en su totalidad la escritura pública, cuando está extendida, para que pueda ser notificada en el caso de presentar alguna irregularidad, la cual de no ser modificada es firmado por los otorgantes aceptando de esta forma, su contenido. Por lo anterior, los demandados firmaron la mencionada escritura y no existe duda que celebraron con mi poderdante contrató arrendamiento aunado lo anterior, los demandados dejaron constancia en las escrituras que insisten en firmar el documento como está redactado, se vislumbra esto en el acápite de advertencias, otorgamiento y autorización y que adeudan los cánones determinados en la demanda.

PRETENSIONES DEL RECURRENTE:

Solicita del despacho reponer el auto de fecha 19 de enero de 2023 publicado por estado día 22 de enero de 2022, ordenando no escuchar a la pare demandada hasta que cancele los cánones de arriendo adeudados, según lo establecido en el artículo 384 del C.G.P.

TRASLADO AL NO RECURRENTE:

Conforme al debido proceso y en aras de conservar el equilibrio procesal, entre las partes se fijó constancia de traslado en fecha del 22 de marzo de 2024 sin que la parte demandada ejerciera su réplica a defenderse y descorrer el traslado.

CONSIDERACIONES

Descendiendo al Sub Judice y estando claro para el despacho, que la parte demandante a través de apoderado judicial radica recurso de reposición contra la providencia del 19 de enero de 2023, en la cual, el Despacho decreto pruebas. Se percibe en el recurso dos ítems en el que el recurrente objeta la providencia.

En el primer punto, manifiesta el recurrente, que no se le dio traslado de la contestación de la demanda y sus excepciones, por lo que verificado el proceso, se percibe efectivamente que la parte ejecutada al presentar la contestación de la demanda no dio traslado a la parte ejecutante, y el Despacho no hizo lo propio a través de providencia como lo establece el artículo 443 del código general del proceso, por lo que se revocara el auto de pruebas, para no violar el debido proceso a la parte ejecutante.

Ahora, en cuanto al segundo punto, fundamenta la objeción, en que, en la contestación de la demanda indica que la parte ejecutada reconoce la deuda de los cánones de arrendamiento, que existe una confesión de la existencia del contrato de arrendamiento que se elevó a escritura pública. en causa propia Se percibe en la contestación de la demanda acápite de pretensiones, inciso quinto manifiesta "*lo que podemos determinar que este es un arriendo producto de una hipoteca de venta compacto y que la misma se ha venido pagando de manera oportuna los días quince de cada mes, razón por la cual no es prospera esta petición"*

El tribunal Superior del Distrito de Barranquilla, Sala Civil-Familia, en su fallo fechado 20 de enero de 2017, concedió el amparo constitucional al señor LUIS CARLOS TOVAR DE LSO REYES, al considerar que efectivamente existían dudas acerca de la existencia del contrato de

arrendamiento, por cuanto, el mismo demandado lo tacho de falso en su escrito de contestación"

"La Corte Constitucional en la Subregla constitucional que exime al demandado de la aplicación de los numerales 2 y 3 del parágrafo 2 del artículo 424 del CPC en los eventos en que hay serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento como presupuesto factico *1.6. A pesar de la carga probatoria que tiene el demandado de acreditar en la contestación de la demanda, 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"*

En el traslado de la contestación de la demanda el apoderado de la parte accionada indica que este contrato de arriendo no se rige por la Ley 820 de 2003, ya que el origen de este contrato corresponde a la figura de venta con pacto, y no se debe dar por terminado el contrato, por lo que, el Despacho percibe dudas de la existencia del contrato de arriendo, motivo, por el cual no se puede impedirle al accionado ser escuchado, ya que no se encuentra probado el contrato de arrendamiento y no se le puede restringir el derecho de defensa al accionado.

En este orden, una vez revisada la actuación surtida se observa que le asiste razón al apoderado de la parte demandante **en el primera objeción, en cuanto, a que no se le concedió traslado** de la contestación y excepciones, por lo que el Despacho concederá el recurso presentado en contra el auto de fecha 19 de enero de 2023 y fijado en estado 22 de enero de 2024 y se revoca en su totalidad , ordenándose correr traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones de mérito propuestas por el termino de tres (3) días , de conformidad a lo preceptuado en el art, 443 del C.G.P.- Por lo anterior y teniendo en cuenta que lo recurrido es un auto interlocutorio este despacho resuelve:

RESUELVE

PRIMERO: Revocar el auto de 19 de enero de 2023 (en cuanto a que no se concedió el traslado de la contestación de la demanda y excepciones) fijado en estado 22 de enero del año 2024, donde este despacho ordena la practica de pruebas conforme al artículo 372 del C.G.P.

SEGUNDO: - Se ordena correr traslado de la contestación de la demanda y de las excepciones propuestas por el termino de tres (3) días fundamentado en el artículo 443 del CGP.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
MONICA MARGARITA ROBLES BACCA JUEZ
(ESTADO No 32/2024)

Firmado Por:
Monica Margarita Robles Bacca
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Sabanalarga - Atlantico

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: **76b03b382675236438a762b63a2c2b77b414d55741520c0fdf7e6bc89f8717d5**
Documento generado en 10/04/2024 01:01:25 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica