



Sabanalarga, (Atlántico), 13 de septiembre de Dos Mil Veintiuno (2.021)

PROCESO: RESTITUCION INMUEBLE

RAD. 08-638-40-89-001-2020-00333-00

DEMANDANTE: HIADES PATRICIA MERCADO RAMOS

DEMANDADO: LUCINDA ISABEL CASTILLO VILORIA Y HUMBERTO SABALZA OSPINO

INFORME SECRETARIAL: Señor Juez: Paso a su despacho el proceso ejecutivo singular de la referencia, con el informe que se encuentra pendiente resolver el recurso de reposición presentado por el apoderado de la parte ejecutante Dr. Ronald José Navarro Cervantes, en contra del auto fechado 23 de julio de 2021. Sírvase Proveer, secretario, Julio Díaz.

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL. ORAL. SABANALARGA- ATLANTICO.

SABANALARGA-ATLANTICO, 13 de septiembre de 2021

ASUNTO

Se decide el recurso de reposición presentado, contra el auto de fecha 23 de julio del año 2021, que resolvió escuchar a los demandados LUCINDA ISABEL CASTILLO VILORIA por intermedio de su apoderado judicial; recurso presentado por el Dr. **Ronald Jose Navarro Cervantes**, en representación de la parte demandante **Haidés Patricia Mercado Ramos**; sostiene que debe revocarse el auto de fecha 23 de julio de 2021 y no acceder a escuchar a la demandada hasta tanto no consigne el valor de los cánones de arrendamiento desde el 12 de octubre del 2016, hasta la fecha 28/07/2021. Y se dicte sentencia ordenando la restitución del inmueble.

ARGUMENTOS DE LA REPOSICIÓN

Fundamenta su pedimento el doctor Dr. **Ronald Jose Navarro Cervantes**, en síntesis, de lo recurrido manifiesta el recurrente y a continuación se sintetizan:

Sostiene en uno de sus argumentos que el despacho le da traslado a la demanda violando el inciso 2° del numeral 4° 384 del CGP “El demandado no será oído hasta tanto no cancele los cánones adeudados dentro del contrato de arrendamiento incumplido” LUCINDA ISABEL CASTILLO VILORIA Y HUMBERTO SABALZA OSPINO, el valor del canon \$800.000 mensuales por un año, para un total de \$9.600.000 como se encuentra plasmado, en la escritura #1018 del contrato, los señores LUCINDA ISABEL CASTILLO VILORIA Y HUMBERTO SABALZA OSPINO, realizaron un contrato de venta con pacto de retroventa, realizando un contrato de arrendamiento código 0502 de la escritura, suscrita ante el notario único de Sabanalarga, al descorrer el traslado el demandado presento excepciones, en lo relacionado a la perfección del contrato, no goza de formalidades establecidas por la ley 820/2003, mostrando duda si era poseedora o arrendadora, no siendo cierto porque los señores LUCINDA ISABEL CASTILLO VILORIA Y HUMBERTO SABALZA OSPINO, dan en venta con pacto de retroventa, los demandados discurre el recurrente que quieren, hacer incurrir en error al operador judicial hasta cambiarse el nombre, lo que la demandante **HIADES PATRICIA MERCADO RAMOS**, instaurara ante la fiscalía, las denuncias respectivas, solicita prueba grafológica y compulsas de copias a la fiscalía. Para discurrir manifiesta el recurrente que, como el demandado, esta en mora y para ser oído deberá demostrar que ha consignado a ordenes del juzgado, el valor del canon de arrendamiento, y con las pruebas allegadas a la demanda está demostrado que no ha cancelado, los cánones de arrendamiento.

TRASLADO AL NO RECURRENTE: Conforme al debido proceso y en aras de conservar el equilibrio procesal, revisando el expediente observa el despacho, que el recurrente no allego notificación física, ni por correo electrónico a la parte no recurrente, manifestando que desconoce correo y dirección de los demandados y estos no suministraron el traslado de la contestación.

CONSIDERACIONES

Descendiendo al Sub JUDGE y estando claro para el despacho, que la parte demandante a través de apoderado judicial, pretenden que se revoque lo resuelto en el auto de 23 de julio de año 2021; con la siguiente pretensión “REVOCAR EL AUTO y no acceder a escuchar a la demandada, hasta tanto no consigne el valor de los cánones de arrendamiento, desde el 12 de octubre de 2016, hasta la fecha 28/07/2021. Y se dicte sentencia ordenando la restitución del inmueble “

El despacho observa que es necesario mantener el auto recurrido, en razón a que no es dilatorio demostrar la verdadera existencia del contrato de arrendamiento, demostrar que reúne los requisitos de ley de arrendamiento (820/2003), o la forma determinante como fue celebrado



dentro de un documento de instrumento público, como fue la escritura de venta No 1018 con venta por valor de \$ 16.000.000.00, pacto de retroventa, costumbre practicada en estos lares.

Han exteriorizado de manera escritural un contrato de arrendamiento en la **cláusula quinta**, donde manifiestan “Son condiciones de este contrato **a)** que los vendedores se reservan el derecho de adquirir el inmueble en un plazo de (1) año, contados desde la fecha de este contrato, devolviendo en el plazo a la COMPRADORA la suma de dieciséis millones de pesos (**\$ 16.000.000.00**), moneda legal, que ahora recibe como precio de esta venta con pacto de retroventa. **b)** que el inmueble queda en poder de los arrendadores en calidad de arrendamiento pagando un canon de arrendamiento mensual de **\$ 9.600.000.00** por el término de un año, por cada mes vencido, **c)** Que en caso de mora pagara el 3% la suma de cuatrocientos ochenta mil pesos (\$ 480.000.00)”.

En el momento de contestar la demanda la accionada Lucinda Isabel Castillo Viloría, a través de su apoderado judicial, ha manifestado la inexistencia de un contrato de arrendamiento, ya que no cumple con los requisitos de un contrato de compraventa, que hasta la fecha no ha cancelado ningún Canon de arrendamiento.

Ahora bien, en lo pretendido por el recurrente que no sea oído los accionados, hasta tanto cancelen los canon de arrendamientos, el Despacho está en la obligación de despejar este manto de duda, dentro del contrato de arriendo arrojado a este proceso, por lo que, fundamentado en el precedente jurisprudencial la sentencia T-118 de 2012, el cual, establece las reglas jurisprudenciales en los eventos en que haya duda del contrato de arrendamiento, y basándonos en el postulado de la Buena fe, consagrado en el artículo 83 de nuestra carta magna, e incorporado la sentencia de tutela emanada del Tribunal Superior de Barranquilla contra el proceso 2015-00362, quien en un caso similar, ordeno a este Despacho a escuchar al accionado, ante el manto de duda que existía del contrato de arrendamiento.

En aras de una buena administración de justicia y desatar la litis con respecto al contrato de arrendamiento, se escuchará a la accionada Lucinda Isabel Castillo Viloría; en lo relacionado a las denuncias solicitadas de copias a la fiscalía, solo existen presunciones las cuales le corresponden al recurrente instaurarlas, el despacho le correspondería una vez evacuadas el desarrollo probatorio en materia civil. **El criterio sostenible por este despacho es despejar conforme a los criterios jurisprudenciales, lo que revisara el contrato de pacto de retroventa, contrato de arriendo.**

RESUELVE

PRIMERO: No Revocar el auto de 23 de Julio del año 2021, donde este despacho, ordeno escuchar a la demandada LUCINDA ISABEL CASTILLO VILORIA; Correr traslado de la contestación de la demanda.

SEGUNDO: Una vez ejecutoriado y como estaban los términos suspendidos, hasta que se desatara el recurso, se ordena dar cumplimiento al auto resuelto de fecha 23 de julio de 2003.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
JUEZ

MONICA MARGARITA ROBLES BACCA

<p>NOTIFICACION POR ESTADO LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO No 107 DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2021 A LAS 8:00 AM</p>

Firmado Por:

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

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: **3a836ad71118c514c108c0f010ae9cb835bf61e2d18d6a076660b47209938094**
Documento generado en 13/09/2021 04:25:02 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>