

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN (R)

E.

S.

D.

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA

ACCIONANTES: LUIS ALFONSO PARRA MORALES Y MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ

ACCIONADO: JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN

NELSON FERNEY GUISAO OSPINA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado con tarjeta profesional N°214.619 del C.S. de la J, actuando en calidad de apoderado de la parte accionante, conformada por los señores LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ, conforme al poder que se anexa, por este escrito, me permito interponer acción de tutela en contra del JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN, con motivo de la sentencia de única instancia, proferida dentro del proceso identificado con el radicado N°5001 41 89 009 2019 00618 00, el día 10 de agosto de 2022.

La referida acción es con el fin de salvaguardar el derecho al debido proceso de mis poderdantes, consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, y al derecho al libre acceso a la administración de justicia consagrados en la Constitución Política, que se vulneraron con la referida decisión:

Para fundamentar lo anterior, paso a exponer los siguientes:

I. HECHOS

PRIMERO: Entre los accionantes y la señora GILMA DEL SOCORRO MONTOYA, se celebró contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 35 No. 32 – 82 y 32 – 86 de Medellín, destinado para local comercial, estableciéndose como fecha de iniciación de dicho contrato el 27 de febrero de 2012, y con un término de duración de un (1) año.

1.1. El canon de arrendamiento causado en el contrato, era pagado en el establecimiento de comercio, a la arrendadora quien mes a mes asistía para su cobro.

SEGUNDO: El contrato de arrendamiento se renovó automáticamente año a año, y en el año 2019 ante la diferencia suscitada entre las partes respecto del incremento para dicha vigencia, la señora GILMA DEL SOCORRO MONTOYA, se rehusó a seguir recibiendo el canon de arrendamiento, pues no volvió al establecimiento, ni había otorgado datos para su pago a través de transferencia bancaria.

2.1. La arrendadora jamás entregó el contrato de arrendamiento a los arrendatarios, por lo que nunca tuvieron acceso a sus datos de identificación, con el fin de proceder a pagar a través del Banco Agrario.

TERCERO: La conducta adoptada por la arrendadora tenía como objetivo hacer incurrir a los arrendatarios en incumplimiento en el pago de los cánones, y de esta forma adelantar un proceso de restitución de inmueble arrendado, como en efecto ocurrió.

CUARTO: A través de apoderado judicial la señora GILMA DEL SOCORRO MONTOYA, promueve proceso de restitución de inmueble arrendado en contra de mis representados, por los cánones causados desde el 27 de febrero de 2019 hasta el 27 de mayo de 2019.

QUINTO: El proceso de restitución de inmueble arrendado le correspondió al JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN, bajo el radicado N°5001 41 89 009 2019 00618 00.

SEXTO: El mencionado juzgado, hoy accionado, sin decretar más pruebas que las documentales, a pesar de haber sido solicitadas por el suscrito, las testimoniales y la exhibición de documentos, procede a dictar sentencia de fondo el día 10 de agosto de 2022.

SÉPTIMO: Con la decisión del 10 de agosto de 2022, el despacho accionado declara el incumplimiento del contrato de arrendamiento y ordena la restitución del inmueble objeto del proceso, con fundamento en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, considerando lo siguiente:

“(…) cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se debe de cumplir las siguientes condiciones: (i) el arrendatario deberá pagar el canon de arrendamiento a favor del arrendador en entidad autorizada del lugar de ubicación del inmueble, (ii) el pago deberá hacerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento y; (iii) el arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

En este lineamiento, los demandados aportaron como prueba del pago de la consignación de marzo, abril y mayo de 2019 tres consignaciones efectivamente del (a) Banco Agrario, (b) los pagos de todas estas mesadas aparecen realizadas el 18 de junio de 2019 y; (c) las constancias de envío de notificación por Servientrega del 3 de julio y 16 de agosto de 2019.

Bajo el anterior panorama, aunque dichos pagos cumplieron el primer requisito, concretamente, pagar el canon de arrendamiento a favor del arrendador en entidad autorizada del lugar de ubicación del inmueble, no fue así, respecto al término en que se debía hacer la cancelación de los cánones de arrendamiento, siendo dentro de los cinco días siguientes al período pactado en el contrato, esto es, vencidos los tres (3) días a partir de los 27 de cada mes. Para finalizar, la comunicación tampoco se realizó dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.” (Subrayas propias).

OCTAVO: De acuerdo con la decisión anterior, el despacho incurre en excesivo rigor manifiesto, exigiendo el cumplimiento de una formalidad consagrada en la ley, sin valorar que los hoy accionantes se encontraban en imposibilidad de dar cumplimiento estricto a lo contemplado en el artículo 10 de la

ley 820 de 2003, por cuanto no contaban con la cedula de ciudadanía de la arrendadora, ni demás datos de ubicación ni identificación por la ausencia de entrega del contrato de arrendamiento firmado.

NOVENO: El despacho accionado incurre en un defecto factico y sustantivo al no valorar en el caso concreto la imposibilidad de los accionantes para dar cumplimiento a los términos señalados en el artículo 10 de la ley 820 de 2003, pues ante la ausencia de datos de identificación de la arrendadora, así como de ubicación, no habían podido ni consignar a ordenes del Juzgado, ni notificarle dicha consignación, pues dicha entidad exige el numero de identificación del beneficiario del pago.

DÉCIMO: El despacho accionado no se detuvo a analizar las particularidades del caso concreto y la imposibilidad de los accionantes de proceder en los términos previstos por la ley aludida, por lo que dejó de valorar la respuesta a la demanda, la negación indefinida que no fue refutada por la demandante en el sentido de que no contaban con el numero de la cedula para proceder con la consignación a órdenes del Banco Agrario, pues tampoco analizó los recibos de caja menor firmados por la arrendadora donde no constaba el número de cedula, sino la simple firma en señal de recibo del canon de arrendamiento.

DÉCIMO PRIMERO: Tampoco valoró el despacho de primera instancia que solo fue a través de múltiples requerimientos verbales y escritos, (audio que reposa como prueba documental) que se logra obtener información sobre el numero de la cedula de la arrendadora, a partir del mes de mayo de 2019, y por ello es por lo que se procede inmediatamente con las respectivas consignaciones de los cánones de arrendamiento causados hasta dicha fecha.

DÉCIMO SEGUNDO: No se trató entonces de una ausencia de pago caprichosa de la parte que hoy represento, frente al pago del contrato de arrendamiento, sino de su imposibilidad manifiesta de acceder al mecanismo consagrado en la ley respecto de la consignación de cánones de arrendamiento a órdenes del Banco Agrario, frente a lo cual existía prueba en el expediente que dejó de ser valorada por el despacho accionado, que de haber sido valorada habría llegado a una decisión diferente.

DÉCIMO TERCERO: Se insiste en que la prueba dejada de valorar por el Juzgado accionado, consistió en la respuesta a la demanda, pues allí se realizó negación indefinida sobre el conocimiento de los datos de identificación y ubicación de la arrendadora para proceder con el pago de los cánones en el Banco Agrario; tampoco se tuvieron en cuenta los recibos de pagos hasta el año 2018 que fueron firmados sin numero de identidad de la arrendadora; no se tuvo en cuenta que jamás se le entregó el contrato escrito a los arrendatarios donde se habría podido obtener los datos de ubicación de la arrendadora; no se tuvieron en cuenta los requerimientos verbales que obran en el proceso como prueba documental, de donde se puede desprender que fue a partir de ellos donde se logró obtener la información para el pago en el Banco Agrario.

DÉCIMO CUARTO: En todo caso nótese cómo la arrendadora nunca constituyó en mora a la arrendataria respecto de los cánones de arrendamiento, antes de presentar la demanda por incumplimiento, evento que no tuvo en cuenta el despacho accionado al momento de declarar el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

14.1. Los pagos realizados al Banco Agrario fueron efectuados antes de que mis poderdantes fueran notificados del auto admisorio de la demanda proferido al interior del proceso de restitución de inmueble, evidenciándose que efectivamente se encontraban a paz y salvo al momento de la notificación, al no haber sido requeridos en mora con anterioridad y debido a que es la propia arrendadora quien se negaba a recibir los cánones de arrendamiento, sin suministrar la información necesaria para proceder con los depósitos antes del mes de junio de 2019.

DÉCIMO QUINTO: Es por todas estas razones que le solicitamos a usted señor Juez, el amparo Constitucional de la tutela para salvaguardar nuestros derechos fundamentales al mínimo vital en conexidad con la vida y al mínimo vital, ya que la menor se encuentra en estado de vulnerabilidad, al igual que la suscrita, como se desprende de los documentos aportados como pruebas.

II. PRETENSIONES.

Señor Juez, respetuosamente les solicito se sirvan hacer las siguientes o similares declaraciones:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que se ampare el derecho fundamental al debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución y al libre acceso a la administración de justicia consagrado en el artículo 229 y por ende, se remueva del mundo jurídico, la decisión adoptada por el JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN, el día 10 de agosto de 2022, dentro del proceso identificado con el radicado N°5001 41 89 009 2019 00618 00, por medio de la cual se negaron las excepciones propuestas por mis representados, ordenando al Juez accionado de mayor rango que dicte sentencia conforme a derecho.

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: Que ordene los mecanismos necesarios y pertinentes para la protección de los derechos fundamentales violados.

III. REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD

Inicialmente se consideró que únicamente procedía la ACCIÓN DE TUTELA cuando el funcionario Judicial incurría en una vía de hecho, vale decir, cuando procedía arbitrariamente alejado de toda razonabilidad causando con ello desmedro a los derechos fundamentales, pero igualmente consideró la Corte que no siempre las vías de hecho, eran producto del capricho y la arbitrariedad de la autoridad judicial, pero que sin embargo, se trataba de decisiones inadmisibles desde la perspectiva constitucional, razón por la cual el desarrollo dogmático sobre el tema continuó ampliándose y

consideró el alto Tribunal que era necesario realizar un ajuste terminológico al termino vía de hecho, acogiendo como más apropiado el de *causales de procedibilidad de la acción de tutela* contra *providencias judiciales* y fue así como en la sentencia C-590 de 2005 de la Corte Constitucional, estableció los requisitos generales y específicos de procedencia de la acción de tutela.

De acuerdo con lo consagrado en la Sentencia C 590 de 2005 de la Corte Constitucional, los requisitos generales de procedencia de la acción de tutela contra decisiones judiciales son los siguientes:

a. Que la cuestión que se discuta resulte de evidente relevancia constitucional. Dicho requisito se cumple, pues se discute la violación al derecho fundamental al debido proceso y al libre acceso a la administración de justicia, concretado en el derecho a aportar pruebas y que a las mismas se le brinde el valor probatorio correspondiente.

b. Que se hayan agotado todos los medios -ordinarios y extraordinarios- Dicho requisito se cumple, pues, la sentencia del 10 de agosto de 2022, que viola los derechos fundamentales de mi representada, era de única instancia, sin que tuviera recurso alguno.

c. Que se cumpla el requisito de la inmediatez. Dicho requisito se cumple, pues la sentencia fue proferida el 10 de agosto de 2022 y la presente tutela se presenta de la forma más inmediata posible.

d. Cuando se trate de una irregularidad procesal, debe quedar claro que la misma tiene un efecto decisivo o determinante en la sentencia que se impugna y que afecta los derechos fundamentales de la parte actora. Dicho requisito se cumple, y la irregularidad procesal, consiste en la violación al debido proceso, al haber fallado sin material probatorio que sustente la decisión y omitiendo valorar el aportado por la accionante, que de haberlo hecho, hubiera llevado a un fallo absolutorio y no condenatorio, pues las pruebas omitidas consisten en las pruebas que sustentan las excepciones y exclusiones propuestas por los arrendatarios, tal cual se verá en detalle en cada una de las causales específicas de procedibilidad.

e. Que la parte actora identifique de manera razonable tanto los hechos que generaron la vulneración como los derechos vulnerados y que hubiere alegado tal vulneración en el proceso judicial siempre que esto hubiere sido posible. Dicho requisito se cumple, tanto en la narración de los hechos de la presente tutela, como en las pruebas que se aportan y que están contenidas en el expediente del juzgado accionado.

f. Que no se trate de sentencias de tutela. Dicho requisito se cumple, pues la providencia de la que se predica la vulneración al debido proceso, es una sentencia dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado.

IV. CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN

El derecho fundamental a proteger mediante la presente acción de tutela, es el contenido en el artículo 29 de la Constitución Política Colombiana que dice:

“ARTICULO 29. El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.”

La Corte Constitucional ha desarrollado ampliamente el concepto de debido proceso y en ejercicio de este, le ha impuesto la obligación a quien inicia y/o tramita actuación administrativa o judicial de observar en todos sus actos, el procedimiento previamente establecido en la ley o en los reglamentos, teniendo en cuenta que la finalidad del debido proceso es PONERLE UN LÍMITE AL EJERCICIO DEL PODER PÚBLICO, tal y como lo afirma la Corte Constitucional:

“DERECHO AL DEBIDO PROCESO-Concepto y alcance

Como es sabido, el debido proceso es un derecho constitucional fundamental, consagrado expresamente en el artículo 29 de la Constitución Política, el cual lo hace extensivo “a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas”. La jurisprudencia constitucional ha definido el derecho al debido proceso, como el conjunto de garantías previstas en el ordenamiento jurídico, a través de las cuales se busca la protección del individuo incurso en una actuación judicial o administrativa, para que durante su trámite se respeten sus derechos y se logre la aplicación correcta de la justicia. La misma jurisprudencia ha expresado, que el respeto al derecho fundamental al debido proceso, le impone a quien asume la dirección de la actuación judicial o administrativa, la obligación de observar, en todos sus actos, el procedimiento previamente establecido en la ley o en los reglamentos, “con el fin de preservar las garantías -derechos y obligaciones- de quienes se encuentran incurso en una relación jurídica, en todos aquellos casos en que la actuación conduzca a la creación, modificación o extinción de un derecho o a la imposición de una sanción”. En este sentido, el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos. Según lo ha destacado este Tribunal, el derecho al debido proceso tiene como propósito específico “la defensa y preservación del valor material de la justicia, a través del logro de los fines esenciales del Estado, como la preservación de la convivencia social y la protección de todas las personas residentes en Colombia en su vida, honra, bienes y demás derechos y libertades públicas (preámbulo y artículos 1° y 2° de la C.P).”

Por su lado, la sentencia T-1117/08 M.P. Dr. NILSON PINILLA PINILLA, ha sido específica en consagrar que el derecho al debido proceso, comporta la facultad de aportar pruebas y que el funcionario judicial les brinde el valor probatorio correspondiente, veamos:

“4.1. Tal facultad o potestad de la persona interesada dentro de un proceso judicial o una actuación administrativa, además de permitirle presentar las pruebas que considere necesarias para demostrar los supuestos fácticos de las normas que desea sean aplicadas o no a una situación en particular, **también envuelve la garantía de que el funcionario judicial o administrativo, según el caso, les brinde el valor probatorio correspondiente, pues como se indica en los instrumentos internacionales previamente señalados, dentro de las denominadas garantías judiciales se cuenta con el derecho a ser oído por el juez o tribunal competente, en igualdad y total imparcialidad.**”

4.3. En cuanto a posibles manifestaciones de “vía de hecho”, en casos específicos, puede recordarse que en materia probatoria la Corte ha puntualizado que acaecen ese tipo de yerros cuando el juez omite apreciar aquellas pruebas que inciden de manera determinante en la decisión adoptada[3]:

“Para la Corte es claro que, cuando un juez omite apreciar y evaluar pruebas que inciden de manera determinante en su decisión y profiere resolución judicial sin tenerlas en cuenta, incurre en vía de hecho y, por tanto, contra la providencia dictada procede la acción de tutela.

La vía de hecho consiste en ese caso en la **ruptura deliberada del equilibrio procesal**, haciendo que, contra lo dispuesto en la Constitución y en los pertinentes ordenamientos legales, una de las partes quede en absoluta indefensión frente a las determinaciones que haya de adoptar el juez, en cuanto, **aun existiendo pruebas a su favor que bien podrían resultar esenciales para su causa, son excluidas de antemano y la decisión judicial las ignora, fortaleciendo injustificadamente la posición contraria.** Ello comporta una ruptura grave de la imparcialidad del juez y distorsiona el fallo, el cual - contra su misma esencia - no plasma un dictado de justicia sino que, por el contrario, la quebranta.”

En el pronunciamiento citado en precedencia se reiteró, con fundamento en la sentencia T-442 de octubre 11 de 1994 (M. P. Antonio Barrera Carbonell)[4], que el “gran poder discrecional” **del que dispone el operador judicial al momento de valorar las pruebas no puede ser arbitrario, como quiera que debe fundamentarse en criterios objetivos, racionales, serios y responsables, de modo que constituye una arbitrariedad judicial cuando se ignora una prueba, sin una razón válida, o son valoradas de forma arbitraria, irracional y caprichosa, en detrimento directo de la justicia.**

Empero, esta corporación ha puntualizado que esta clase de yerros, además de tener tal incidencia directa en la decisión, deben ser ostensibles, flagrantes y manifiestos, toda vez que el juez constitucional no puede convertirse en una instancia para revisar las decisiones de los funcionarios judiciales[5].

De esta forma, cuando al efectuarse la valoración en conjunto de los elementos probatorios el operador judicial omite considerar, advertir, o tener en cuenta alguno que sea determinante para la decisión objeto del litigio, siempre que este haya sido allegado oportunamente al proceso, sin motivar razonablemente el origen de la exclusión, se afecta el denominado derecho a ser oído del sujeto procesal que solicitó tenerlo como prueba, por ende se conculca el debido proceso, en particular garantías como la defensa y la contradicción, según el caso. De allí que esta corporación haya señalado que en esos eventos la acción de tutela procede “únicamente en caso de que la evaluación probatoria sea ostensiblemente incorrecta y encubra una arbitrariedad palpable”[6].

La falta de valoración impide además el acceso a la administración de justicia (art. 229 Const.), y eventualmente el derecho a la igualdad entre las partes, habida

cuenta que imposibilita dirimir adecuadamente el conflicto, toda vez que coloca en desventaja a uno de los contradictores.”¹

Ahora, vemos que este derecho fundamental se ha violentado de manera ostensible por parte de la accionada al declarar el incumplimiento del contrato y ordenar la restitución del inmueble arrendado, aplicando una norma traída de la ley 820 de 2003, para un contrato de arrendamiento de local comercial, sin importar las circunstancias del caso concreto, la imposibilidad probada de la parte accionante de proceder a consignar al Banco Agrario los cánones de arrendamiento dentro del término establecido en la mencionada ley y de notificar dicha consignación, por ausencia de datos de la arrendadora.

V. PRUEBAS

A. DOCUMENTALES: Con el fin de que sean apreciados en su valor legal:

- Copia de la demanda
- Copia de la contestación.
- Copia del auto que decreta pruebas.
- Copia de la sentencia de única instancia

B. OFICIOS Y EXHORTOS

- JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN, para que remita copia de todo el expediente identificado con el radicado N°5001 41 89 009 2019 00618 00.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Invoco como fundamento de derecho lo preceptuado por la Constitución Política artículos 2, 4, 6, 29, 83, 85, 86 y 209; Decreto 2591 de 1991 y demás normas concordantes y complementarias.

VII. COMPETENCIA, TRÁMITE Y CUANTÍA

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Decreto 2591 de 1991 es suya, por ser el superior del JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN.

¹ CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA T-1117/08 M.P. Dr. NILSON PINILLA PINILLA

VIII. JURAMENTO

Bajo la gravedad del juramento, manifestamos que no hemos presentado hasta la fecha, otra solicitud ante cualquiera otra autoridad, sobre la misma violación y derechos reclamados.

IX. NOTIFICACIONES.

Los accionantes:

Las notificaciones se recibirán en la secretaria de su despacho en las indicadas en la demanda y en mi oficina de profesional en la calle 51 N°51-31, Edificio Coltabaco, Torre II, Oficina 1202 y 1201, PBX. 4442035 y 3104461237, Medellín-Antioquia - Colombia, email ferneyguisao.abogado@hotmail.com.

El accionado:

En la CRA 36A # 39-26 EDIFICIO INSPECCION DE POLICIA 9B BARRIO EL SALVADOR. Correo: j09pccmmed@cendoj.ramajudicial.gov.co

Atentamente,



NELSON FERNEX GUISAO OSPINA
C.C. Nro. 98.698.905
T.P. Nro. 214.819 del C. S. de la J.



MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO <mariadelsocorrorodriguezagudel@gmail.com>

Para: Usted



Vie 14/10/2022 10:43 AM

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E. S. D.

REFERENCIA: ACCION DE TUTELA
TUTELANTE: MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ Y OTRO
TUTELADO: JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE MEDELLÍN

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER.

MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ identificada con cédula de ciudadanía Nro. 32.531.347 persona mayor de edad, domiciliada en el municipio de Medellín – Antioquia, con correo electrónico: mariadelsocorrorodriguezagudel@gmail.com . Por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en lo que a derecho se refiere al abogado NELSON FERNEY GUIASO OSPINA, persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín - Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 98.698.905, profesional del Derecho en ejercicio, y portador de la tarjeta profesional número 214.619 del C.S. De la J, con correo electrónico: ferneyguisao.abogado@hotmail.com, para que represente mis intereses jurídicos con ocasión a la acción de tutela de la referencia.

Mí apoderado queda con todas las facultades que le confiere el artículo 77 del C.G.P entre ellas tachar documentos de falso, proponer cualquier tipo de incidente y en general ejercer cualquier gestión idónea al objeto del apoderamiento.

OTORGA PODER

MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ
CC. 32.531.347

← Responder

→ Reenviar



LUIS ALFONSO PARRA MORALES <luisalfonsoparramorales9@gmail.com>

Para: FERNEYGUISAO.ABOGADO@hotmail.com



Jue 6/10/2022 4:33 PM

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E. S. D.

REFERENCIA: ACCION DE TUTELA
TUTELANTE: **LUIS ALFONSO PARRA MORALES**
TUTELADO: JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE MEDELLÍN

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER.

LUIS ALFONSO PARRA MORALES identificado con cédula de ciudadanía Nro. 5.700.385 persona mayor de edad, domiciliada en el municipio de Medellín – Antioquia, con correo electrónico: luisalfonsoparramorales9@gmail.com . Por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente en lo que a derecho se refiere al abogado NELSON FERNEY GUISAO OSPINA, persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín - Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 98.698.905, profesional del Derecho en ejercicio, y portador de la tarjeta profesional número 214.619 del C.S. De la J, con correo electrónico: ferneyguisao.abogado@hotmail.com, para que represente mis intereses jurídicos con ocasión a la acción de tutela de la referencia.

Mí apoderado queda con todas las facultades que le confiere el artículo 77 del C.G.P entre ellas tachar documentos de falso, proponer cualquier tipo de incidente y en general ejercer cualquier gestión idónea al objeto del apoderamiento.

OTORGA PODER

LUIS ALFONSO PARRA MORALES
CC. 5.700.385

← Responder

→ Reenviar

20 JUN. 2019

Señor

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD Y /O DE PEQUEÑAS CAUSAS
(REPARTO)

HORA: 4:10 FOLIOS: 6
RECIBE: *Caluya* 2 Falsos
1 Archivo
J.C.D.

E.....S.....D

HERMAN DE JESUS CORREA RENDON, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con **CC.8239928** y **T.P de abogado N° 12.686 del C.S.J**, actuando en calidad de apoderado de la señora **GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZALEZ**, mayor de edad y vecina de esta ciudad identificada con **CC.32.412.217**, según poder que anexo; por medio del presente escrito manifiesto a usted señor juez, que presento demanda de **RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL** arrendado de mínima cuantía por la causal de **MORA** en el pago de los cánones de arrendamiento en contra del señor **LUIS ALFONSO PARRA MORALES** también mayor y vecino de esta ciudad de Medellín identificado con **C.C. 3.553.947** y de la señora **MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO** con **C.C. 32.531.347** como coarrendataria, con fundamento en los siguientes:

HECHOS:

1-Mi poderdante **GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZALEZ** en calidad de arrendadora celebró contrato de arrendamiento con el señor **LUIS ALFONSO PARRA MORALES** y la señora **MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO** el día 27 de febrero de 2012 con relación al local comercial ubicado en la Calle 35 # 32-82 y 32-86 de esta ciudad de Medellín.

2- El citado contrato de arrendamiento se hizo sobre un local comercial ubicado en la Calle 35 # 32-82 y 32-86 para "GRANERO MIXTO" y cuyos linderos son: por el frente con la Calle 35; por un costado con el # 32-80; por el otro costado con el # 32-90; y por la parte de atrás con propiedad de sucesores de Arturo Montoya.

3- El contrato de arrendamiento aludido se celebró por el termino de doce meses (un año) a partir del 27 de febrero del 2012 en el cual se suscribió el mismo y con un canon mensual inicial de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$950.000.00) pagaderos dentro de los tres primeros días del respectivo periodo. En la actualidad el canon mensual es la suma de UN MILLON NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$1'920'000.00) en igual forma.

4- Los demandados se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Febrero 27 del 2019 a marzo 27 de 2019 de marzo 27 a abril 27 de 2019 de abril 27 a mayo 27 de 2019, Igualmente lo corrido ala fecha y a razón de pesos un millón novecientos veinte mil (\$ 1'920'000.00). Es por lo anteriormente expuesto, que solicito a su Señoría, las siguientes,

PRETENSIONES:

PRIMERA : Sírvase señor Juez, declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado en esta ciudad de Medellín el día 27 de febrero de 2012 por la señora **GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZALEZ** como arrendador y los señores **LUIS ALFONSO PARRA MORALES** y la señora **MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO** como arrendatario y coarrendataria respectivamente, por la causal de **MORA** en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de Febrero 27 del 2019 a marzo 27 de 2019 de marzo 27 a abril 27 de 2019 de abril 27 a mayo 27 de 2019, Igualmente lo corrido ala fecha y a razón de pesos un millón novecientos veinte mil (\$ 1'920'000.00) (TRES MESES).

5

SEGUNDA: Que se condene a los demandados señores **LUIS ALFONSO PARRA MORALES** y la señora **MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO** a restituir a mi mandante el inmueble ubicado en la Calle 35 # 32-82 y 32-86 de esta ciudad de Medellín y cuyos linderos son: por el frente con la Calle 35 ; por un costado con el # 32-80; por el otro costado con el # 32-90; y por la parte de atrás con propiedad de sucesores de Arturo Montoya.

TERCERA: Que no sean oídos los demandados durante el proceso, mientras no consignen el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y ya indicados y los que se causen hacia el futuro, mientras se tramita el presente proceso.

CUARTA: Que se ordene la practica de la diligencia de entrega del local comercial arrendado a favor de mi mandante y de conformidad con el Art.384 del C.G.P, comisionando para tal efecto al funcionario competente que por jurisdicción corresponda.

QUINTA: Condenar a los demandados a sufragar las costa, gastos y agencias en derecho que se ocasionen en el proceso.

DERECHO:

La presente demanda se fundamenta en el código de comercio en especial los Art.515,518 a 524 del C.G.P y demás normas concordantes y aplicables al caso.

PROCEDIMIENTO CUANTIA Y COMPETENCIA

El proceso a seguir es el Verbal Sumario, contemplado por el Art. 368, 384 y ss. del C.G.P. La competencia suya Señor Juez por la naturaleza del asunto, ubicación del inmueble, domicilio de los demandados al igual que por su cuantía que la estimo como de mínima.

PRUEBAS Y ANEXOS:

Se adjunta como tales: Poder a mi conferido por la demandante para iniciar la presente acción; contrato de arrendamiento, copia de la demanda y sus anexos para el traslado a los demandados y archivo de su juzgado, Tres CDS con copia de la demanda para traslado a los demandados y archivo de su despacho.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES:

DEMANDANTE: Calle 35 # 32- 96 Medellín, Sin Correo Electrónico.

APODERADO: Cra.50 # 51-37, oficina 602 Medellín, Sin Correo Electrónico.

DEMANDADO: **LUIS ALFONSO PARRA M.** Calle 35 # 32-82 y 32-86 Medellín, Sin Correo Electrónico.

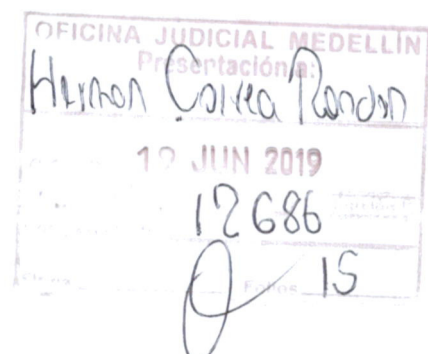
CODEMANDADA: **MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ A.** Calle 30 # 31 -036 Apto 134 Medellín, Sin Correo Electrónico.

Del Señor Juez,

Atentamente,

Medellín, Junio 17 de 2019

HERMAN DE J. CORREA RENDON
CC.8239928 Medellín
T.P. # 12.686 del C.S.J





Señor:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Causas, de Med., -

E. _____ S. _____ D. -

Ref: PODER.

GILMA DEL SOCORRO MONROYA GONZA LEZ, mayor y vecina de ésta ciudad, identificada como aparece al pie de mi firma, respetuosamente y por medio del presente, me permito manifestar que confiero P O D E R especial, pero amplio y suficiente al Dr. HERMAN DE JESUS CORREA RENDON, abogado titulado, afín de que inicie y lleve hasta su terminación un Proceso de RESTITUCION DE inmueble comercial arrendado y por la causal de MORA en los pagos de cánones de arrendamiento en contra de los señores: LUIS A L FONSO PARRA MORALES y María del Socorro Rodríguez Agudelo y en relación con el inmueble ubicado en ésta ciudad de Medellín e identificado con Calle 35 Nos 32-82 y 32-86.

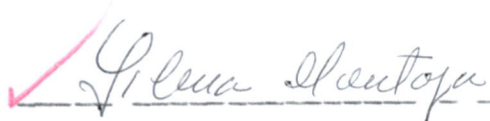
El anterior proceso se rituará como de Mínima cuantía y los linderos del inmueble se indicarán en la respectiva demanda.

Mi apoderado queda con amplias facultades para recibir, transigir, desistir, sustituir e interponer los recursos a que hubiere lugar. Igualmente para iniciar el respectivo ejecutivo para el cobro de costas, cánones y demás gastos que se quedaran adeudando y los servicios públicos.

Del señor juez,

Atentamente:

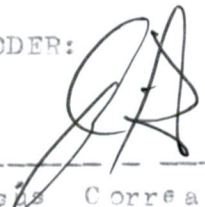
Medellín, Junio 17 de 2019.



Gilma Del Socorro Montoya Gonzalez.
cc 32.412.217

COA DYUVO Y ACEPTO EL PODER:

OFICINA JUDICIAL MEDELLÍN
Presentación a:
Herman Correa Rendón
19 JUN 2019
12686
Folios 15


Herman de Jesús Correa Rendón.
cc 8.239.928 de Med.
T.P. 12.686 del C.S.J.



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



174684

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciocho (18) de junio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín, compareció:

GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZALEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0032412217, presentó el documento dirigido a JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Gilma Montoya G

----- Firma autógrafa -----



8dwt2sqvz2a
18/06/2019 - 15:05:45:504



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Francisco A. Garcés Correa



FRANCISCO ALONSO GARCÉS CORREA
Notario cuatro (4) del Círculo de Medellín



Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 8dwt2sqvz2a



LC - 04223035

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: Medellín, febrero 27 de 2012.

ARRENDADOR (ES):

Nombre e identificación: GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZALEZ.

Nombre e identificación: 32.412.217 Med.

ARRENDATARIO (S): LUIS ALFONSO PARRA MORALES.

Nombre e identificación:

Nombre e identificación: cc 3.553.947

Dirección del inmueble: Calle 35 No: 32-82 y 32-86

Precio o canon: Novecientos cincuenta mil pesos Ml. (\$950.000.00)

Fecha de pago: (Febrero) tres primeros días del periodo de pago.

Sitio y lugar de pago: Medellín.

Término de duración del contrato: Doce meses (Un año) (02) Mes (02) Año(s)

Fecha de iniciación del contrato: Día: 27

Año Dos mil doce. (2012, 02-27) Fecha de terminación del contrato: Día:

Veintisiete (02) Mes Febrero. (2013, 02-27)

Año Dos mil trece (2013) El inmueble tiene los servicios de: Agua, luz, tel.

cuyo pago corresponde a: arrendatario.

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO**

DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede (n) a título de arrendamiento a EL (LOS)

ARRENDATARIO (S) el goce del inmueble cuyos límites se determinan en la cláusula décima octava. **SEGUNDA. PAGO,**

OPORTUNIDAD Y SITIO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a pagar a el (los) ARRENDADOR (ES) el canon de arriendo

acordado dentro de los primeros (03) días de cada

período contractual, a el (los) ARRENDADOR (ES) a su orden. El canon se aumentará al vencimiento de cada período contractual

en un por ciento (%). Si el precio se pagare

en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono siempre y cuando el cheque se presente en tiempo

en el Banco para su pago y dentro del plazo contractual estipulado para el pago. **TERCERA.- DESTINACION:** EL (LOS) ARRENDATARIO

(S) se compromete (n) a utilizar el inmueble objeto de este contrato como local comercial para "Granero Mixto"

y se obligan a no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **CUARTA.- SUBARRIENDO**

Y CESION: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) ni subarrendar parcial ni totalmente el inmueble, ni ceder el contrato sin

la autorización previa, expresa y escrita DE EL (LOS) ARRENDADOR (ES). **QUINTA.- MEJORAS:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no

podrá (n) sin la autorización previa, expresa y escrita de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) hacerle mejoras al inmueble. En todo caso,

al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad DE EL (LOS) ARRENDADOR (ES). **SEXTA.- REPARACIONES:** EL (LOS)

ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes.

Serán de cargo de DE EL (LOS) ARRENDADOR (ES) las reparaciones necesarias a el inmueble arrendado. **SEPTIMA.- INSPECCION:**

EL (LOS) ARRENDATARIO (S) permitirá (n) las visitas que en cualquier tiempo EL (LOS) ARRENDADOR (ES) o sus representantes

tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. **OCTAVA.-**

SEGUROS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará (n) la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local, si la tasa

se modifica por causa de la destinación dada a el inmueble. **NOVENA.- RESTITUCION:** EL (LOS) ARRENDATARIO (S)

restituirá (n) el inmueble a el (los) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo

el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo. EL (LOS) ARRENDATARIO (S) restituirá (n) el inmueble

con todos los servicios conexos totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga (n) a cancelar

las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato. En ningún caso EL (LOS) ARRENDADOR

(ES) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por EL (LOS)

ARRENDATARIO (S), salvo pacto expreso entre las partes. **DECIMA.- ENTREGA:** EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se obliga (n) a

entregar a el (los) ARRENDATARIO (S) el inmueble el día ()

del mes () del año ()

junto con los elementos que lo integran en buen estado de conservación, los que se detallarán en escrito separado firmado por

los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. **DECIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento

o violación de cualquiera de las obligaciones por parte DE EL (LOS) ARRENDATARIO (S), dará (n) derecho a EL (LOS)

ARRENDADOR (ES) para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio

ni de los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia (n) EL (LOS) ARRENDATARIO (S). **DECIMA SEGUNDA.- CLAUSULA**

PENAL: El incumplimiento total o parcial por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) de cualquiera de las

obligaciones de este contrato, lo (s) constituirá (n) deudora (es) de la otra parte por la suma de

() salarios mínimos mensuales vigentes a la

Señor

JUEZ NOVENO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE
MEDELLIN



E. S. D.

Referencia: P. VERBAL MINIMA CUANTIA

Radicado: 009-2019-00618-00

DEMANDANTE: GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZALEZ

DEMANDADO: MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO Y OTRO.

Asunto: OTORGAMIENTO DE PODER

MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 32.531.347, domiciliada en el Municipio de Medellin – Antioquia, actuando en nombre propio y **LUIS ALFONSO PARRA MORALES** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No 3.553.947, domiciliado en el Municipio de Medellin – Antioquia, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito conferimos poder especial, amplio y suficiente en lo que a derecho se refiere al abogado **NELSON FERNEY GUISAO OSPINA**, persona mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín - Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 98.698.905, profesional del Derecho en ejercicio, y portador de la tarjeta profesional número 214.619 del C.S. De la J, para que nos represente en la demanda de restitución de local comercial instaurada en contra nuestra.

Nuestro apoderado queda con todas las facultades que le confiere el artículo 77 del C.G.P y especialmente las de conciliar, contestar la demanda, transigir, desistir, disponer de cualquier forma del derecho en litigio, recibir, tachar documentos de falso, proponer cualquier tipo de incidente y en general ejercer cualquier gestión idónea al objeto del apoderamiento.

Atentamente

Maria del Socorro Rodriguez Agudelo
MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO
C.C 32.531.347.

Luis A Parra
LUIS ALFONSO PARRA MORALES
C.C 3.553.947

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



1445



Ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el cuatro (04) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Cuatro (4) del Círculo de Medellín,

compareció:

MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AGUDELO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0032531347, presentó el documento dirigido a JUEZ NOVENO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLIN y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



57ap0q844vo2

04/09/2019 - 14:56:35:013



Maria del Socorro Rodriguez Agudelo

----- Firma autógrafa -----

LUIS ALFONSO PARRA MORALES, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0003553947, presentó el documento dirigido a JUEZ NOVENO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLIN y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



2ql6yexiaoys

04/09/2019 - 14:57:05:165



Luis Alfonso Parra Morales

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



MARIA NELLY VARGAS ARISTIZABAL
Notaria cuatro (4) del Círculo de Medellín - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 57ap0q844vo2

Señor

JUEZ NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MULTIPLES DE MEDELLÍN

E. S. D.

DEMANDANTES: GILMA DEL SOCORRO MONTOYA

DEMANDADOS: LUIS ALFONSO PARRA MORALES Y MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ

ASUNTO: RESPUESTA A LA DEMANDA

RADICADO: 2019-0618

JUZGADO 9° DE PEQUEÑAS
CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES EL SALVADOR

04 SET. 2019

HORA: 4:17 FOLIOS: 39

RECIBE: 

I. PRESENTACIÓN DEL APODERADO

NELSON FERNEY GUISAO OSPINA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado con tarjeta profesional N°214.619 del C.S. de la J, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada, conformada por los señores LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARIA DEL SOCORRO RODRIGUEZ, conforme al poder se anexa, por este escrito paso a dar respuesta a la demanda de la referencia de la siguiente forma:

II. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA RESPONDO.

AL PRIMERO 1°: ES CIERTO, la celebración del contrato de arrendamiento al que se refiere el presente hecho, pero es importante resaltar que la copia del contrato nunca fue entregada al arrendatario, a pesar de los múltiples requerimientos tanto verbales como escritos que realizó el suscrito en el mes de mayo, julio y agosto de este año, tal como consta en la grabación que se aporta con este escrito y las comunicaciones de julio y agosto, donde la demandante acepta tácitamente no haber entregado el mencionado contrato. Así mismo, en las comunicaciones enviadas por el suscrito en el mes julio y agosto de 2019, se le reitera sobre la no entrega de dicho contrato.

De igual manera, debe tenerse en cuenta que la demandante se aprovechó de la condición de desplazado y de la poca formación académica del señor LUIS ALFONSO PARRA MORALES, para la elaboración del documento donde constaba el contrato, e imponer las condiciones de este, las

cuales debieron ser aceptadas por los arrendatarios sin poder realizar ningún tipo de reparo al respecto. Y de la misma forma, con completo abuso de la posición de vulnerabilidad de los arrendatarios, se siguió ejecutando la relación contractual durante sus prorrogas, basta con observar que en la cláusula segunda del contrato, referida a PAGO, se estableció que este se pagaría dentro de los tres primeros días de cada mes, pero no se estipuló el porcentaje de incremento anual.

AL SEGUNDO 2º: NO ES UN HECHO SUSCEPTIBLE DE PRUEBA DE CONFESIÓN, los linderos de un bien inmueble, pues para su determinación se requiere de prueba solemne, es decir, de la escritura pública donde se logren identificar los mismos. Por lo tanto, no se puede suplir como linderos del inmueble los consagrados en el contrato de arrendamiento, pues en este no se hace referencia a la escritura pública necesaria para establecer la identificación plena del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, tal como lo exige el artículo 83 del C.G.P, que consagra:

"ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda."

Así las cosas, al no contarse con el documento solemne en el que se identifique plenamente el inmueble, no puede darse por establecido la existencia del contrato de arrendamiento sobre el bien señalado en el presente hecho, pues reiteramos, no es un hecho que pueda ser confesado.

AL TERCERO 3º. SON VARIOS HECHOS Y RESPONDO:

ES CIERTO que el contrato de arrendamiento objeto de este proceso, efectivamente se celebró el día 27 de febrero de 2012 por un término inicial de 12 meses, el cual se ha venido renovando año a año por períodos iguales al inicialmente convenido.

ES CIERTO que el canon mensual establecido por la arrendadora fue por valor de \$950.000, pero debemos llamar la atención del despacho que en ningún momento se estableció la forma y el lugar donde se realizaría el pago, debiendo acudir a las normas del Código de Comercio, por cuanto el contrato versa sobre local comercial, encontrando que el artículo 876, señala:

"Salvo estipulación en contrario, la obligación que tenga por objeto una suma de dinero deberá cumplirse en el lugar de domicilio que tenga el acreedor al tiempo del vencimiento. Si dicho lugar es distinto al domicilio que tenía el acreedor al contraerse la obligación y, por ello resulta más gravoso su cumplimiento, el deudor podrá hacer el pago en el lugar de su propio domicilio, previo aviso al acreedor."

NO obstante, a pesar de que el pago debía hacerse en el lugar del domicilio del acreedor, es decir, el arrendador, en el contrato suscrito por las partes jamás se indicó el domicilio de la arrendadora. Por lo tanto, era la demandante quien siempre iba al establecimiento del arrendatario a cobrar el canon mensual, firmando un recibo de caja, donde solo imponía su firma sin indicar el número de cedula.

Ahora bien, en cuanto a los incrementos anuales, los mismos no quedaron estipulados en el contrato, pues si se observa la cláusula segunda del documento que se aporta con la demanda, el espacio destinado para porcentaje de incremento se encuentra en blanco. Por lo tanto, el aumento del canon de arrendamiento se realizaba bajo el criterio arbitrario y exclusivo de la arrendadora, quien nunca consintió en establecer el incremento de manera consensual con el arrendatario, sino que este siempre obedeció a su exclusiva voluntad, a la que debía acceder sumisamente el arrendatario. Por ello nunca se comprendió el motivo por el cual, el canon para el año 2019 correspondía a la suma de \$1.920.000.

AL CUARTO 4º. NO ES CIERTO. Como se ha venido explicando en precedencia, la señora GILMA DEL SOCORRO MONTOYA, siempre pretendió imponer su voluntad dentro de la relación contractual sostenida con los demandados, no obstante, para la renovación del contrato que comenzaba el día 27 de febrero de 2019, la demandante pretendía incrementar más de un 25% sobre el valor que se venía cancelando, es decir, la suma adicional de quinientos mil pesos (\$500.000), frente a lo cual el señor LUIS ALFONSO PARRA MORALES, en reiteradas ocasiones solicitó a la demandante pactar el incremento de común acuerdo, situación que molestó a dicha señora, y por lo cual decidió negarse a seguir recibiendo el pago por canon de arrendamiento que venía efectuando de manera cumplida mis poderdantes, pues jamás volvió al establecimiento de comercio como siempre lo hacía a recibir el pago en efectivo. Y recordemos que nunca se contó con el número de cedula de la arrendadora, pues todos los comprobantes de pago los firmaba solo con su nombre, sin cedula, por ello se hacía imposible para los demandados proceder a realizar consignaciones en el Banco Agrario ante su renuencia, toda vez que, era un requisito indispensable contar con el número de cédula.

Pero como lo manifestamos al contestar el hecho primero de la demanda, en reunión sostenida con la demandante en el mes de mayo de 2019, la requirió para que suministrara los datos necesarios para poder realizarle las consignaciones respectivas, y es así como en el mes de junio de 2019, se pudo obtener el número de cédula de la arrendadora y se procedió a consignar en el Banco Agrario todos los cánones de arrendamiento causados para la vigencia que iniciaba en febrero de 2019.

Obsérvese su señoría que los cánones de arrendamiento que se reclaman como supuestamente adeudados, son los correspondientes a la renovación del mes de febrero de 2019, es decir, justo para el momento en que debía presentarse un incremento del canon, y como la arrendadora no estaba a gusto con la propuesta presentada por el arrendatario, de pactarla de manera consensuada, optó por tratar de generar en este un incumplimiento, negándose a recibir los cánones de arrendamiento, pues sabía que era imposible para mis representados ubicar una cuenta bancaria, o su cedula para realizar los depósitos en el Banco Agrario. Prueba de ello es que la señora GILMA DEL SOCORRO MONTOYA, nunca requirió a mis poderdantes para el pago, ni los constituyó en mora, pues su intención reiteramos, no era continuar con la ejecución del contrato, sino hacerlos incurrir en una causal de incumplimiento, tanto así, que efectivamente procedió a presentar esta demanda temeraria.

Ahora bien, téngase en cuenta que mis poderdantes cumplidores de sus obligaciones contractuales, y una vez obtenido el numero de la cedula de la arrendadora en el mes de junio de 2019, procedieron a realizar todas las consignaciones por los meses que supuestamente adeudaban, y que fueron relacionados en el presente hecho. Los comprobantes de pago originales fueron enviados a la demandante a través de comunicaciones del mes de julio y agosto de 2019, donde en la primera comunicación textualmente se señala lo siguiente:

"Asunto: notificación pago canon de arrendamiento"

(...) me permito informar que se han consignado los dineros que corresponden a los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo, junio, y julio del presente año, ya que usted no los quiere recibir personalmente y como en ningún momento ha otorgado copia del contrato a mi poderdante y se niega a darla, con el fin de saber si hay cuenta donde consignar los dineros es por ello que se depositan en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, los cuales puede reclamar presentando su cedula de ciudadanía y el documento anexo."

Y en la segunda comunicación, se le indica lo siguiente:

"(...) de manera respetuosa le informo que ha sido consignado el dinero correspondiente al canon de arrendamiento del mes de agosto, que usted no quiere recibir personalmente y que tampoco otorga cuenta de ahorros alguna para consignar imposibilitándose dicha entrega por lo cual se opta por consignar en el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, los cuales puede reclamar presentando su cedula y el documento anexo. Volvemos a solicitar de manera muy respetuosa al igual que en comunicaciones anteriores nos aporte copia del contrato de arrendamiento ya que usted quedo de otorgar copia del mismo y no lo ha hecho hasta el momento y de igual forma la invitamos para que de mutuo acuerdo se regule el canon de arrendamiento."

Es importante, resaltar que los mencionados pagos fueron efectuados antes de que mis poderdantes fueran notificados del auto admisorio de la demanda proferido al interior del presente proceso, por ello deben ser escuchados, evidenciándose que efectivamente se encuentran a paz y salvo, al no haber sido requeridos en mora con anterioridad y debido a que es la propia demandante quien se negaba a recibir los cánones de arrendamiento, sin suministrar la información necesaria para proceder con los depósitos antes del mes de junio de 2019.

II. A LAS PRETENSIONES ME OPONGO.

Conforme la respuesta dada a todos y cada uno de los hechos de la demanda, me opongo a la prosperidad de las pretensiones, partiendo del hecho de que la arrendataria se encuentra a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento y ni siquiera se ha identificado adecuadamente el inmueble que se pretende restituir. Para lo cual propongo las siguientes excepciones:

1. PAGO Y AUSENCIA DE MORA.

A la hora de analizar la obligación de la parte demandada, es necesario tener en cuenta que el contrato de arrendamiento se basa en dos prestaciones principales: la del arrendador, de mantener a disposición del arrendatario el bien inmueble, en unas condiciones que le permitan el goce del bien; y por parte del arrendatario, del pago de los cánones de arrendamiento.

Debido a lo anterior, las obligaciones de la parte demandada correspondientes a la prestación del pago del canon de arrendamiento se han extinguido, una a una, con el pago que ésta ha realizado de cada uno de los cánones, como consta en los comprobantes de pago que se anexan con la presente contestación de demanda, consistentes en las consignaciones realizadas a órdenes del arrendador en el Banco Agrario de Colombia, ante su negativa de recibir el pago, y cuyos originales fueron enviados oportunamente a su domicilio.

De manera que la parte demandante, alega de forma infundada la terminación del contrato de arrendamiento por la mora en el pago de los cánones, a pesar de que la arrendataria ha realizado los respectivos pagos, y donde previo a la presentación de su demanda, nunca constituyó en mora a la parte demandada.

2. MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE Y BUENA FE DE LA DEMANDADA.

La mala fe de la parte demandante se evidencia en los hechos narrados en la demanda los cuales acomoda a sus intereses completamente alejados de la realidad, pretendiendo sin fundamentos legales ni fácticos y de manera temeraria, unas declaraciones y condenas con base en hechos que jamás ocurrieron. En este sentido, afirma que la parte demandada se encuentra en mora de pagar unos cánones de arrendamiento señalados en el hecho cuarto de la demanda, pero omite explicar que dichos cánones tuvieron que ser consignados por mis poderdantes a órdenes del BANCO AGRARIO, por la negativa de dicha arrendadora de recibir los mismos, todo ello, buscando alegar una causal de incumplimiento para obtener la restitución del inmueble. Así quedó evidenciado con las comunicaciones que le fueron enviadas en el mes de julio y agosto de 2019, donde se le notificaba el pago de los cánones debido a su renuencia a recibir, frente a lo cual no existió pronunciamiento alguno, y mucho menos un requerimiento o constitución en mora anterior a la presente demanda.

De igual manera, se advierte la mala fe de la demandante negando la entrega del contrato de arrendamiento suscrito con mis poderdantes, de donde se hubiesen podido extraer los datos necesarios para proceder con una consignación de los cánones de una manera inmediata, y evitar la conducta malintencionada de la arrendadora fraguando una causal de incumplimiento por parte de los hoy demandados, aprovechándose de su condición de vulnerabilidad si se tiene en cuenta su condición de desplazados por la violencia, y su escasa formación académica.

Por su parte, existe buena fe de la parte demandada pues siempre ha procedido con el pago de lo pactado en el contrato con la demandante, aceptando las condiciones impuestas y procediendo a enviar los respectivos comprobantes de consignación en EL BANCO AGRARIO, tal como se acredita con la documentación aportada con este escrito, es decir, prueba de que no existe incumplimiento en el pago del arrendamiento.

3. VIOLACIÓN DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA DEL ARRENDADOR.

"Venire contra factum proprium non valet"

Esta regla, emanada del principio de la buena fe, parte de la fuerza vinculante de los acuerdos celebrados por las partes, especialmente en el ámbito contractual y de la obligación que pesa sobre los contratantes de cumplir los compromisos adquiridos de forma leal y honesta. Así, a partir de este

principio de la buena fe, se analiza y sancionan las conductas dolosas de las contrapartes y se protege el interés ajeno derivado de la confianza generada entre estos.

Para el caso concreto, la demandante pretende desconocer que desde el inicio del contrato acudía al establecimiento de la demandada por los cánones de arrendamiento, nunca existió un reproche o requerimiento por incumplimiento en los cánones de arrendamiento y simplemente por un desacuerdo con el arrendatario sobre el incremento para la vigencia del 2019, decide no volver por el pago de los cánones, no suministrar información para la consignación de estos, y hacer incurrir a los arrendatarios en una presunta mora.

4. AUSENCIA DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como lo señala el artículo 83 del C.G.P., cuando el proceso verse sobre bien inmuebles se debe identificar plenamente el inmueble objeto del proceso, aportando los documentos que permitan dicha identificación, pero dichos documentos solo pueden corresponder a la respectiva escritura pública, pues tratándose de bienes inmuebles se requiere de prueba solemne. Y dicho requisito es fundamental para la prosperidad de las pretensiones de la demanda de restitución de inmueble arrendado, pues si no se identifica plenamente el inmueble, imposible será ordenar la restitución pretendida.

III. PRUEBAS.

Solicito sean decretadas, aportadas y practicadas las siguientes pruebas.

A. DOCUMENTALES.

- Copia de las constancias de consignación realizadas en el Banco Agrario de Colombia, por concepto de los cánones de arrendamiento desde el mes de febrero de 2019 y las correspondientes cartas remisorias para el arrendador.
- Constancia de entrega de las comunicaciones de los meses de julio y agosto de 2019.
- Comprobantes de pago de cánones de arrendamiento anteriores al 2019 firmados por la demandante.
- Copia de la grabación de la conversación del mes de mayo de 2019 entre el suscrito y la demandante.
- Copia de la constancia de desplazados de la parte demandada.

20

B. TESTIMONIALES

Solicito sea decretada y practicada la prueba testimonial de las siguientes personas, todas ellas mayores de edad, quienes declararan sobre los hechos que sean de su conocimiento referente a esta respuesta a la demanda, concretamente sobre la ausencia de incumplimiento del contrato de arrendamiento y son ellos las siguientes:

- GILMA ESTELA MORALES QUINTERO, quien se localiza en la Calle 35 No.32-80 interior 101 de Medellín.

- RAFAEL ENRIQUE MONTERO, quien se localiza en la Calle 35 No.32-92 de Medellín, en el correo electrónico: sharolrafael@hotmail.com, teléfono: 3045424450.

- LLOYNER VARGAS VARGAS, quien se localiza en la Calle 35 No.32-80 interior 2016 de Medellín, en el correo electrónico: alexispmz@hotmail.com, teléfono: 3502395599.

C. INTERROGATORIO DE PARTE Y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS.

Solicito interrogatorio de parte que deberá absolver personalmente la demandante en audiencia y bajo juramento, conforme al interrogatorio verbal o escrito que le formularé, al igual que en dicha diligencia reconocerá los documentos por ella firmados y que reposen en el expediente.

D. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS.

Solicito se ordene la exhibición de los requerimientos o comunicaciones enviadas por la señora GILMA DEL SOCORRO MONTOYA, a los hoy demandados sobre el incumplimiento de los cánones de arrendamiento a partir del mes de febrero de 2019. Estos se deben encontrar en poder de la demandante, pues constituyen el fundamento de la presente acción y con ellos se pretende acreditar la ausencia de mora de los demandados y la mala fe de la demandante.

VI. ANEXOS.

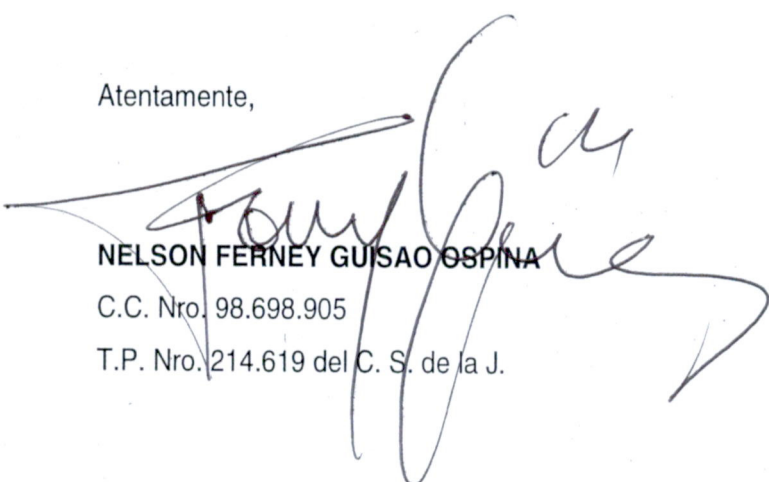
Remito con la presente respuesta, los documentos anunciados como pruebas, incluidos el poder con que actúo.

21

V. NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES.

Las notificaciones se recibirán en la secretaria de su despacho en las indicadas en la demanda y en mi oficina de profesional en la calle 51 N°51-31, Edificio Coltabaco, Torre II, Oficina 1202 y 1201, PBX. 4442035 y 3104461237, Medellín-Antioquia - Colombia, email ferneyguisao.abogado@hotmail.com

Atentamente,



NELSON FERNEY GUISAO OSPINA

C.C. Nro. 98.698.905

T.P. Nro. 214.619 del C. S. de la J.



JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Medellín (Ant.), cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

RADICADO	05001 41 89 009 2019 00816 00
PROCESO	EJECUTIVO SINGULAR DE MÍNIMA CUANTÍA
DEMANDANTE	EDGAR GALICIA RODRÍGUEZ
DEMANDADO	LUIS PARRA MORALES
ASUNTO	FIJA FECHA DE AUDIENCIA. DECRETA PRUEBAS.
AUTO SUSTANCIACIÓN	1171

Surtido como se encuentra el término del traslado de las excepciones formuladas por el demandado, y por tratarse éste de un asunto de mínima cuantía, conforme lo prevé el artículo 392 del Código General del Proceso, se deberá programar la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P, la cual se llevará a cabo el **día cuatro (04) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), a las 09:00 a.m.**

Seguidamente, conforme lo dispone el artículo 392 citado, se decretan las siguientes pruebas:

PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE: Se apreciarán en su valor legal las allegadas con la demanda, son ellas:

A. DOCUMENTALES:

- 1. Los documentos aportados con el escrito de demanda (folio 1 C.1).
- 2. Poder (folio 3 C.1).

PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA:

A. DOCUMENTALES:

Se niega la solicitud de conferir plazo adicional para aportar prueba filmica, habida cuenta que, la oportunidad procesal para adjuntar y solicitar pruebas, corresponde a la contestación de la demanda, la cual debe allegarse dentro del término otorgado por el estatuto procesal.

B. TESTIMONIALES:

El señor Rafael Enrique Monteros Cuadrados, debe comparecer al Despacho en la fecha y hora arriba señalada, para que declare sobre el pronunciamiento expuesto por el demandado, frente al hecho tercero de la demanda. Se advierte a la parte demandada, que es de su carga la citación de esta persona.

C. DICTAMEN PERICIAL:

Se niega el dictamen pericial, ya que de acuerdo a lo establecido en el artículo 167 C.G.P., este tuvo que haber sido aportado por el demandado. Adicionalmente, no formuló la tacha de falsedad del documento base de recaudo ejecutivo, en los términos de los artículos 269 y 270 ibídem.

Con sujeción a la norma en cita, una vez agotada en esta audiencia la instrucción y juzgamiento del asunto, en la misma, se escucharán las ALEGACIONES y seguidamente se proferirá la SENTENCIA.

Advertencia por inasistencia de alguna de las partes a la audiencia. Se cita a las partes para que concurran a rendir interrogatorio, a la conciliación y a los demás asuntos relacionados con la audiencia. Se advierte que a la diligencia deben comparecer las partes con sus apoderados, so pena de las consecuencias sancionatorias pecuniarias y procesales a que hubiere lugar.

Para el efecto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7º del Decreto 806 de 2020, las audiencias deberán realizarse utilizando los medios tecnológicos, razón por la cual, se advierte a las partes que la audiencia se llevará a cabo de manera virtual a través del aplicativo Life size y la invitación para su asistencia será remitida vía correo electrónico.

Consecuente a lo anterior, se requiere a las partes y sus apoderados judiciales, para que de conformidad con lo establecido en el artículo 3º del Decreto 806 de 2020, informen los correos electrónicos y números de celular de cada uno de los sujetos procesales (demandante, demandado, representantes legales, apoderados judiciales, testigos y peritos) que acudirán a la audiencia.

Una vez el Juzgado cuente con la información requerida de todos los sujetos procesales, procederá a compartirse el expediente digital.

NOTIFÍQUESE

MARYLUZ AGUDELO FRANCO
JUEZ

N.B.



Firmado Por:

Maryluz Agudelo Franco
Juez Municipal
Juzgados 009 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Juzgado Pequeñas Causas
Antioquia - Medellin

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:

98b2560cf6380578b94ab6464ba23808f8acf7a45dc17d0e94afa164259c62cf

Documento generado en 04/08/2021 11:55:28 AM

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



JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

Medellín (Ant.), diez (10) de agosto de dos mil veintidós (2022)

RADICADO	05001 41 89 009 2019 00618 00
PROCESO	VERBAL SUMARIO (RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO)
DEMANDANTE	GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZÁLEZ
DEMANDADO	LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARIA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO
SENTENCIA	020
DECISIÓN	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. ORDENA RESTITUCIÓN.

Procede el Despacho a proferir sentencia de restitución de inmueble arrendado dentro del presente proceso, promovido por GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZÁLEZ en contra de LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARÍA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO, por la causal de incumplimiento originado en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento causados por el periodo comprendido desde el 27 de febrero de 2019 hasta el 27 de mayo de 2019.

I. ANTECEDENTES

PRETENSIONES. - Pretende la demandante, que, por medio de la presente acción, el Despacho declare la terminación del contrato de arrendamiento existente sobre el inmueble ubicado en la calle 35 No. 32 – 82 y 32 – 86 de Medellín, por falta de pago oportuno de los cánones de arrendamiento, y como consecuencia, que se ordene la restitución del inmueble.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS. – En sustento de lo pedido, se expresa que entre las partes integrantes de la Litis se celebró contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la calle 35 No. 32 – 82 y 32 – 86 de Medellín, destinado para local comercial, estableciéndose como fecha de iniciación de dicho contrato el 27 de febrero de 2012, y con un término de duración de un (1) año.

Que se pactó como canon de arrendamiento la suma de \$950.000 mensuales, pagaderos durante los primeros tres (3) días de cada mensualidad por anticipado. El canon actual corresponde a la suma de \$1.920.000.

Que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, en tanto adeuda los cánones de los meses de 27 de febrero de 2019 hasta el 27 de mayo de 2019.

DEL TRÁMITE. – La demanda fue presentada el día 20 de junio de 2019, y fue admitida mediante providencia de 2 de agosto de 2019; los demandados LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARÍA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO, fueron notificados personalmente (Cfr. Fls. 7 y 8 del Expediente), quienes presentaron como excepciones de mérito: *“pago y ausencia de la mora”, “mala fe”, “violación de la confianza legítima del arrendador”*, todas ellas encaminadas a las consignaciones que se tuvo que realizar a órdenes del arrendador por el Banco Agrario de Colombia, ante la negativa de éste a recibir el pago de los cánones de arrendamiento, y del cual fueron enviadas las notificaciones a su domicilio, de manera que es infundada la presentación de la demanda.

Igualmente, propone como excepción de mérito *“Ausencia e identificación del inmueble”*, señalando que no hay documento idóneo que identifique plenamente el inmueble conforme lo prescribe el artículo 83 C.G.P.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar, en primer lugar, si efectivamente la demandante GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZÁLEZ ostenta la condición de arrendadora del inmueble ubicado en la calle 35 No. 32 – 82 y 32 – 86 de Medellín y, por lo tanto, se encuentra legitimada para solicitar la terminación del contrato y la restitución del inmueble arrendado; de ahí, deviene, en igual sentido, determinar si LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARÍA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO, están legitimados por pasiva, en calidad de arrendatarios en el contrato de arrendamiento del inmueble previamente citado.

En segundo lugar, si efectivamente, la parte demandada, atendió los requisitos contemplados en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, dado que la arrendadora se negó a recibir el pago de los cánones de arrendamiento.

En este orden y cumplidos como se encuentran los presupuestos analizados, procede el Despacho a resolver este litigio, teniendo en cuenta la oposición de la parte demandada, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.- Se encuentran acreditados los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además de que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado.

2. DE LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.- En el estatuto mercantil no define expresamente el contrato de arrendamiento de local comercial, en virtud del puente normativo establecido en el canon 822, se hace remisión al artículo 1973 del Código Civil, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

El arrendamiento es un contrato bilateral, dadas las obligaciones recíprocas que surgen entre los contratantes; consensual, porque se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, sin requerir que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato; oneroso, ya que tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero permitiendo el uso y goce y, el segundo, accediendo a otorgar el disfrute de la cosa; generalmente conmutativo al precisarse los alcances de las prestaciones (excepcionalmente aleatorio); de ejecución sucesiva, dado que las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento; principal, al tener existencia propia; nominado, porque el C. Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo e implica actos de administración, encierra actos simplemente administrativos, porque la parte que arrienda no sustrae de su patrimonio la cosa objeto del uso y goce, entregando solamente la tenencia.

Sus elementos son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el art. 1502 del C. Civil; además requiere del precio o renta porque si éste falta degenera el uso y goce en otro negocio.

3. DE LAS CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. - En cuanto al arrendamiento de locales comerciales no existe norma expresa que habla de la causal de mora en el canon de arrendamiento, se precisa en el artículo 518 del Código de Comercio, que el arrendatario no tendrá derecho a la renovación del contrato de arrendamiento al vencimiento del mismo en los siguientes casos: *“1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*.

Del mismo modo, la Ley 820 de 2003 -norma rectora en la regulación del contrato de arrendamiento- en su tenor literal prescribe que el contrato de arrendamiento se puede terminar, en primer lugar, por mutuo acuerdo entre las partes, en cualquier tiempo. En segundo lugar, de forma unilateral por parte del arrendador, bajo las causales consagradas en el artículo 22 ibídem, estas son: *“1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”*.

4. PROCEDIMIENTO PARA LA CONSIGNACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO CUANDO EL ARRENDADOR SE NIEGA A RECIBIR.- En cuanto al arrendamiento de locales comerciales, no existe una norma que de forma específica aborde este tema, no obstante, se puede utilizar el mismo procedimiento que el de la vivienda urbana, o incluso el pago por consignación directa a la cuenta bancaria del arrendador, pues con el comprobante de consignación se puede probar el pago y acreditar la fecha en que se hizo, y de lo que se trata, es precisamente de probar que se ha cumplido con el pago del arriendo dentro del plazo acordado.

5. DE LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.- El artículo 384 del Código General del Proceso, establece que el demandante mediante el proceso verbal, podrá solicitar la restitución del inmueble dado en arriendo. Para el efecto, deberá acompañar con la demanda, prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, entre otras hipótesis.

Por su parte, estipula el numeral 4º inciso 3º del canon citado que, cualquiera que fuere la causal invocada para la terminación del contrato de arrendamiento, el demandado deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones causados durante el curso del proceso, so pena de no ser oído hasta cuando allegue la prueba del pago respectiva.

DE LA RESOLUCIÓN DE LAS EXCEPCIONES Y DEL ANÁLISIS PROBATORIO

En este caso, se encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la aquí demandante GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZÁLEZ en calidad de arrendadora y LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARÍA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO en calidad de arrendatarios, hecho que no fue controvertido por la parte demandada.

Respecto de la causal aducida por la parte actora para dar por terminado el contrato de arrendamiento, cual es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, los demandados excepcionaron *“pago y ausencia de mora”, “mala fe” y “violación a la confianza legítima del arrendador”* argumentando haber realizado dichos pagos al Banco Agrario a órdenes de la arrendadora, atendiendo que ésta se negó a recibir.

Sea lo primero advertir que los meses endilgados por la parte demandante en la demanda que se encuentran en mora para el pago del canon de arrendamiento son: 27/02/2019 a 27/03/2019, 27/03/2019 a 27/04/2019 y 27/04/2019 a 27/05/2019, a razón de: \$1.920.00 mensual.

De cara a las pruebas aportadas al proceso, los recibos de pago anexados al expediente (Cfr. Fls. 39 a 45 del expediente) que prueban el pago de cánones de arrendamiento de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, no son objeto de valoración probatoria conforme a la sana crítica, dado que la mora alegada no recae sobre estas fechas.

Del mismo modo, frente al cuestionamiento de la parte pasiva de no haberse aportado copia del contrato de arrendamiento al arrendatario al momento de celebrarse el negocio jurídico, tampoco será asunto de pronunciamiento, dado que son elementos formales al momento de celebrarse el contrato, que no intervienen con la ejecución del mismo,

puesto que se trata de un contrato consensual, que no requiere ninguna solemnidad, solo la voluntad y el acuerdo de las partes.

Igualmente, frente a su condición de desplazado, en el ordenamiento normativo interno e internacional, no hay regulación expresa que exonere o disminuya las obligaciones y responsabilidades adquiridas en un contrato de arrendamiento, el cuál es de carácter privado -artículo 1502 C. Civil-.

Ahora bien, frente al procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento regulado en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se debe de cumplir las siguientes condiciones: (i) el arrendatario deberá pagar el canon de arrendamiento a favor del arrendador en entidad autorizada del lugar de ubicación del inmueble, (ii) el pago deberá hacerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento y; (iii) el arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

En este lineamiento, los demandados aportaron como prueba del pago de la consignación de marzo, abril y mayo de 2019 tres consignaciones efectivamente del (a) Banco Agrario, (b) los pagos de todas estas mesadas aparecen realizadas el 18 de junio de 2019 y; (c) las constancias de envío de notificación por Servientrega del 3 de julio y 16 de agosto de 2019.

Bajo el anterior panorama, aunque dichos pagos cumplieron el primer requisito, concretamente, pagar el canon de arrendamiento a favor del arrendador en entidad autorizada del lugar de ubicación del inmueble, no fue así, respecto al término en que se debía hacer la cancelación de los cánones de arrendamiento, siendo dentro de los cinco días siguientes al período pactado en el contrato, esto es, vencidos los tres (3) días a partir de los 27 de cada mes. Para finalizar, la comunicación tampoco se realizó dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación.

Por lo anterior, conforme a la regla 5° del artículo 10 de la Ley 820 de 2003, por el incumplimiento de lo anterior incurrieron los arrendatarios en mora en el pago del canon de arrendamiento.

Por último, frente a la excepción de mérito “Ausencia e identificación del inmueble”, señalando que no hay documento idóneo que identifique plenamente el inmueble conforme lo prescribe el artículo 83 C.G.P., son causales taxativas que debieron presentarse como excepciones previas – numeral 5 del artículo 100 *ibídem*-.

Como consecuencia de lo anterior, no se declarará probada ninguna de las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada, se ordena la restitución del inmueble y se condenará en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del C.G.P.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO NOVENO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F A L L A:

PRIMERO: No dar prosperidad a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

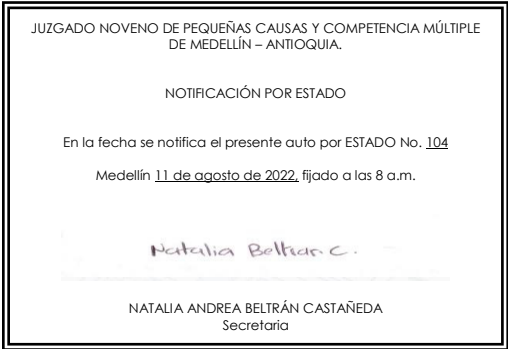
SEGUNDO: SE DECLARA judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el día 27 de febrero de 2012, entre GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZÁLEZ en calidad de arrendadora y LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARÍA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO en calidad de arrendatarios, por el incumplimiento del contrato de arrendamiento por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento por los periodos comprendidos desde el 27 de febrero de 2019 al 27 de mayo de 2019 a razón de \$1.920.000 mensual, en relación con el inmueble ubicado en la calle 35 No. 32 – 82 y 32 – 86 de Medellín.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la **RESTITUCIÓN** del bien inmueble ubicado en la calle 35 No. 32 – 82 y 32 – 86 de Medellín, y cuyos linderos son: por el frente con calle 35, por un costado con el No. 32 – 80, por el otro costado con el No. 32 – 90, y por la parte de atrás con propiedad de los sucesores de Arturo Montoya. Para lo cual, se le concederá a la parte demandada LUIS ALFONSO PARRA MORALES y MARÍA DEL SOCORRO RODRÍGUEZ AGUDELO, el término de DIEZ (10) DÍAS contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, para que proceda a la entrega del mismo a la parte demandante GILMA DEL SOCORRO MONTOYA GONZÁLEZ, de no hacerlo en el término indicado, se dispondrá la diligencia de restitución, y se comisionará a la autoridad competente y designada para las diligencias, previa solicitud de la parte interesada.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, dentro de las cuales se incluirá por concepto de agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente, de conformidad con el AcuerdoPSAA16-10554.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

MARYLUZ AGUDELO FRANCO
JUEZ



A/O

Firmado Por:
Maryluz Agudelo Franco
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 009 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Medellin - Antioquia

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: **c2c72a20543202acef0b20899ecad84dad426bcd3c9b6b164f218ee76e247216**

Documento generado en 10/08/2022 01:20:06 PM

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