

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO Sincelejo, dieciocho de julio de dos mil veintidós Rad: N° 70820408900120190015301

I. ASUNTO POR TRATAR:

Procede este despacho judicial a resolver el recurso de apelación interpuesto por la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, a través de apoderado judicial, contra la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLU-SUCRE, el 14 de diciembre de 2021, dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, presentado en su contra por el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS, dentro del radicado N°2019-00153-00, que resolvió declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre los integrantes de la Litis, y ordenó la restitución del bien inmueble objeto del contrato.

II. ANTECEDENTES:

2.1 La demanda

En síntesis, la demanda se sustenta en los supuestos facticos narrados por el demandante, que indican que el 1 de octubre de 2017, celebró con la demandada LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la avenida la playa N° 15-31, en el Municipio de Tolú-Sucre, por el término de 12 meses, contados a partir de la mencionada fecha y cuyo canon mensual se estipuló en la suma de \$ 600.000 pesos, el cual debía ser cancelado dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad. No obstante, señala el demandante que la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma que se estipuló en el contrato, como también incurrió en mora en el

pago del servicio público domiciliario del gas, las cuales constituyen las causales para dar por terminado el mencionado contrato, de acuerdo con lo estipulado en las cláusulas octava y novena de aquel.

Que la arrendataria adeuda a la fecha la suma de \$ 3.767.662 pesos, correspondientes al servicio domiciliario de gas, dentro del cual suscribió un convenio de pago con la empresa de servicios domiciliarios Surtigas, cuyo servicio sigue a nombre del señor CABARCAS RAMOS, lo cual afecta su buen historial de pago y finanzas.

Que el 30 de agosto de 2019, se hizo solicitud de restitución del bien inmueble de local comercial dado en arrendamiento, la cual fue enviada a la señora LETICIA PLAZA, a través de la empresa Servientrega, a pesar de ello comenta el actor que la demandada se ha negado a querer hacer la entrega del local, incluso a la fecha de la presentación de la demanda adeuda dos meses por concepto de los cánones de arrendamiento. Por lo anterior, se aduce que el 2 de diciembre de 2019, se requirió nuevamente a la demandada para la entrega del local comercial, poniéndole en conocimiento de la terminación del contrato, por incumplimiento en las obligaciones de la demandada frente al contrato de arrendamiento celebrado.

En tal sentido, solicitó el demandante-arrendador que se declare i) la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, en comento; ii) se condene a la restitución del inmueble-local comercial; iii) se aplique lo establecido en el inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 de la ley 1564 de 2012, hasta que no haya consignado los cánones correspondientes de noviembre y diciembre de 2019, así como lo correspondiente al servicio público del gas; iv) Se aplique la sanción penal pactada en el contrato en caso de incumplimiento, así como intereses moratorios.

2.2 *la defensa*

La demandada LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, a través de su apoderado judicial, contestó la demanda y presentó como medios exceptivos las que denominó i) Excepción perentoria de haber purgado la mora el demandante en el pago del servicio de gas y de los cánones de arrendamiento; ii) Excepción perentoria de cobro de no lo debido. Los hechos sobre los cuales fundó la primera excepción, están representados que el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS, ha venido recibiendo los cánones de arrendamiento del inmueble demandado hasta la fecha, purgando con ello en los términos de ley la mora alegada, lo mismo que el acuerdo de pago con la empresa Surtigas sobre el servicio de gas, por lo cual las pretensiones de la demanda son ilusorias y corresponden a hechos aceptados por la parte actora, como se prueba debidamente con las consignaciones en favor del demandante.

Entre tanto, la excepción perentoria de cobro de no lo debido, fue fundada en el hecho que se demanda el pago de dos cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre, pero no se precisa de que año y sin embargo, el demandante, en la misiva del 2 de diciembre de 2019, que aportó con la demanda, afirmó que se encuentra al día por cánones de arrendamiento, agua luz, excepto con el servicio de gas, sobre el cual se realizó un acuerdo de pago, luego por la contestación dada a los hechos de la demanda se llega a la inevitable conclusión que las sumas cobradas en la demanda no se adeudan, porque el acuerdo de pago no vincula al demandante sino a la demandada.

2.3. *La solución del litigio*

2.3.1. Sentencia de primera instancia.

El A quo al resolver la instancia decidió declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS y la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, por el no pago

oportuno del valor de los cánones de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre y diciembre de 2019. Así como la deuda de gas domiciliario que se tiene con la empresa Surtigas. De igual manera se ordenó la restitución del bien inmueble-local comercial ubicado en la avenida la playa N°15-31 del Municipio de Santiago de Tolú-Sucre, identificado con matrícula inmobiliaria N° 340-3271.

Para llegar a la mencionada determinación, el Juzgado de conocimiento consideró que una vez revisado el contrato de arrendamiento del local comercial suscrito por las partes, se logró determinar que la parte demandante tiene razón en cuanto alega la mora de los meses de noviembre y diciembre de 2019. Que confrontando los pagos efectuados y aportados al proceso por quien recae la carga de la prueba de demostrar los pagos de cánones de arrendamiento, se nota que la parte demandada no canceló los meses de noviembre y diciembre de 2019, pues no aparece demostrado que ello hubiera pasado así, conforme a la fecha estipulada en el contrato, donde se pactó que el pago sería los primeros 5 días de cada mes, pero se observa la recepción de pago en el banco agrario por la suma de 1.349.000, el día 9 de enero de 2020, lo que equivale a la suma de 2 cánones de arrendamiento, de lo que se denota que los pagos de los meses de noviembre y diciembre fueron efectuados extemporáneamente, por fuera del tiempo pactado, concluyendo que el demandado cayó en mora del pago de los cánones de arrendamiento obligados a cancelar.

Igualmente determinó la A quo que, se logró probar con las pruebas arrimadas al plenario, que efectivamente, al momento de la presentación de la demanda la demandada, se encontraba en mora con la obligación del pago de las facturas de servicio de gas, incumpliendo con lo pactado en el contrato, pues se corroboró que el esposo de la arrendataria, el señor ANTONIO RIVAS DIAZ, suscribió un acuerdo de pago dentro del contrato N° 1055429, a nombre de GABRIEL CABARCAS, ubicado Carrera 1N°15-29, por mora en el pago del servicio de gas, ello de acuerdo a la respuesta emitida mediante oficio Surti-

com s-207675, por Surtigas al despacho, donde se evidencia solicitud diligenciada de acuerdo de pago suscrito, el 24 de agosto de 2020, por el señor Antonio Rivas Díaz, para financiar el valor total de la deuda que tiene con la mencionada empresa, por la suma de \$ 3.402.992, pesos, y donde se obligó a cancelar 24 cuotas, por la suma de 340.000 pesos.

2.4 DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La parte demandada, por intermedio de su apoderado judicial, solicitó revocar la sentencia recurrida, presentó como reparos concretos a su inconformidad con la decisión del 14 de diciembre de 2021, los siguientes:

Adujó que la sentencia está viciada de nulidad, dado que era imperioso el llamado oficioso del señor AUGUSTO ANTONIO RIVAS DIAZ, de conformidad a lo ordenado en el artículo 72 del C.G.P, para evitar el desconocimiento de su derecho al debido proceso, porque tiene una vinculación directa con el bien inmueble que se pretende restituir, él es el verdadero arrendatario, la decisión que se tomó lesiona sus intereses como arrendatario.

Que el demandante, a través de su apoderado, en la misiva del 2 de diciembre de 2019, ante notario que aportó junto con la demanda, manifestó que se encuentra al día con los cánones de arrendamiento, y del contenido de dicho escrito se pudo extraer que está confesando que efectivamente no existe tal mora, esa manifestación es una declaración de parte, que cumple con lo ordenado en el artículo 191 del C.G.P, esa manifestación que realiza el apoderado judicial releva el deber de probar que no está en mora con los cánones de arrendamiento. Ello fue corroborado con los testimonios rendidos por los señores FREDY SANMARTIN BUELVAS Y ALFONSO RIOS BERMUDEZ.

Que el artículo 1687 C.C, hace referencia a la novación, como la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida, adujo que en el caso que nos ocupa existía una obligación a cargo del señor AGUSTO

ANTONIO RIVAS, con la empresa Surtigas, por ser quien aparece como titular de los servicios públicos, al suscribir el acuerdo de pago con la empresa de servicios públicos domiciliarios en mención, por el monto adeudado \$3.767.000, es un hecho que dio lugar a que la deuda que existía antes quedará extinguida, dando lugar a una nueva obligación, frente la cual empezó a realizar los pagos, razón por la cual no existe mora en el pago en el servicio de gas, porque venía cumpliendo con estos al momento de la presentación de la demanda.

3. Problema Jurídico.

El problema jurídico se centra en determinar si hay lugar a la revocatoria de la sentencia que declaró la terminación del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta los reparos presentados por el impugnante y el debate probatorio surtido al interior del proceso.

4. CONSIDERACIONES

El artículo 1973 del Código Civil, ordena que el arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Siendo un acto meramente consensual, no sujeto en consecuencia a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

El contrato de arrendamiento en términos generales, tiene delimitados de manera precisa los elementos de su esencia cuales son, el objeto o cosa materia de la entrega a título de tenencia y el precio o sea el denominado canon, que consiste en el precio que se paga por el uso o goce del bien (artículo 2° de la ley 820 de 2003). De esta manera, surgen las principales obligaciones en cabeza de las partes en el contrato de arrendamiento, para el arrendador, entre otras está el de la entrega del bien en condiciones adecuadas de

habitabilidad, en la fecha convenida y permitir el goce de la cosa arrendada (artículos 1982 C.C y 8° de la ley 820 de 2003) y para el arrendatario el pago periódico de la renta o canon dentro del plazo estipulado en el contrato, a pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos, a usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, entre otros, (artículos 1996, 2000, 2002 C.C y 9° de la ley 820 de 2003).

De manera que el incumplimiento de dichas obligaciones acarrearía la posibilidad de la terminación del contrato, bien sea por mutuo acuerdo o de manera unilateral por cualquiera de los contratantes. Pues bien, dentro de las causales previstas en la ley¹ para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, se encuentran entre otras, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato; 2. La no cancelación de los servicios públicos, que cause la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes cuando su pago estuviere a cargo del arrendatario.

Entre tanto el artículo 518 del Código de Comercio, señala que *“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:*

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

¹ Artículo 22 de la ley 820 de 2003.

5. El caso concreto

El señor GABRIEL CABARCAS RAMOS, en su calidad de arrendador, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado contra de la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, como arrendataria, por el incumplimiento de la prenombrada con el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2019, y con el servicio público domiciliario de gas natural, de manera que solicitó declarar por terminado el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la avenida la playa N° 15-31, Restaurante Terraza la 15 sector centro, con matrícula inmobiliaria N°340-3271, celebrado entre los contratantes, el 1 de octubre de 2017, y como consecuente de ello, la restitución del inmueble al demandante, con el pago de intereses moratorios y la sanción penal por el incumplimiento de la obligaciones pactadas.

La A quo, al resolver la instancia, decidió declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS y la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, y ordenó la restitución del bien inmueble-local comercial ubicado en la avenida la playa N°15-31 del Municipio de Santiago de Tolú, luego de establecer el no pago oportuno de la arrendataria, del valor de los cánones de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre y diciembre de 2019. Así como la deuda de gas domiciliario que se tiene con la empresa Surtigas, accediendo de esta manera a las pretensiones del demandante y desestimando en ese sentido los medios exceptivos presentados por la demandada, lo cual originó la presentación del recurso de alzada.

Pues bien, de cara a la sustentación del recurso de apelación allegado por la recurrente, a través de escrito del 29 de abril de 2022, se determina que la demandada reprocha su inconformidad con la sentencia del 14 de diciembre de 2021, argumentando básicamente lo siguiente:

i) Que se aprecia el vicio de nulidad que trae inmerso la sentencia en comento, toda vez que considera que al libelo debió vincularse por pasiva al señor AUGUSTO ANTONIO RIVAS DIAZ, a quien le asiste un interés dentro del proceso, pues es este, quien en la práctica realmente ostenta la calidad de arrendatario, por lo que conforme al Artículo 77 del Código General del Proceso debió ser llamado de Oficio por la A quo a fin de que demostrara su interés en el proceso y evitar con ello la violación a sus derechos al debido proceso, Derecho de Defensa y Acceso a la Administración de Justicia que a la poste terminaron vulnerados.

ii) Que frente a las causales de incumplimiento invocadas por la parte actora, tales como Mora en el pago de los Cánones y Mora en el pago de los servicios Públicos, existió de parte de la A quo, una indebida valoración de las pruebas documentales aportadas tanto por la parte demandante, entre ellas el escrito del 2 de diciembre de 2019, reconocido por el demandante ante el notario de Tolú, en el cual, a su entender el demandante reconoce el estado de paz y salvo de la señora LETICIA PLAZA MARZOLA, por concepto de obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en cuestión, con lo cual, a su consideración se desvirtúa la causal de mora en el pago de los cánones alegada por el demandante. Igualmente aduce que se desatendieron las pruebas testimoniales de los señores ALFONSO RIOS BERMUDEZ y FREDY SANMARTIN BUELVAS, quienes expusieron haber presenciado las conductas violentas del señor GABRIEL CABARCAS RAMOS, en relación con la arrendataria, y aún más, en haberlo escucharlo decir que pese a que la arrendataria no debiera nada, él lo que reclamaba y quería era su local.

iii) Finalmente en lo que tiene que ver con la mora en el pago del servicio Público Gas alegada por el demandante, argumentó que la A quo dejó de hacer una valoración exacta de la misma, pues no analizó con suficiencia que con antelación a la presentación de la demanda, existía un Acuerdo de pago y pagaré suscrito entre el Señor AUGUSTO ANTONIO RIVAS DIAZ, propietario del establecimiento de Comercio "Terraza Restaurante la 15" ubicado en la Avenida la playa 15-31, y la empresa SURTIGAS, el cual obliga única y exclusivamente al mencionado señor RIVAS DIAZ, sin que lo anterior afecte desfavorablemente al demandante, pues no fue éste quien se obliga, ni mucho menos el acuerdo ha venido siendo incumplido, con base en ello sostiene que al momento de impetrar la demanda, no existía mora en el pago de servicios públicos, sino que simplemente se estaba en presencia del pago contenido en el acuerdo suscrito, aunado a ello en el caso particular ocurrió una novación, como lo señala el artículo 1687 del Código Civil, porque la obligación anterior que dio origen a la suscripción del acuerdo de pago quedó extinguida, y en su lugar fue sustituida con una nueva frente a la cual quedó comprometido con la mencionada empresa el esposo de la arrendataria y no el demandante.

Por otro lado, la parte demandante describió el traslado de la sustentación del recurso de apelación presentado por el recurrente, sosteniendo lo siguiente:

i) Que, no existe vicio de nulidad que pueda afectar lo actuado, toda vez que por un lado no fue aducido. Así no existen pruebas que demuestren la real participación legal del Señor ANTONIO RIVAS, en este asunto, porque de tener algo que reclamar, habría interpuesto las demandas de rigor, exigiendo entre otras cosas, primas y good will. Que en gracia de discusión, a pesar que el apoderado de la demandada, ha manifestado que el verdadero arrendatario es el señor ANTONIO RIVAS; sin embargo, al momento de contestar la demanda la señora PLAZA MARZOLA aportó sendos documentos, en los cuales se observa claramente que la arrendataria es ella, entre los cuales, se encuentra la acción de tutela interpuesta por la demandada, contra el demandante, y los anexos, entre las cuales están dos declaraciones, que muestran lo contrario, es decir que la prenombrada si funge como arrendataria del local objeto de restitución,

ii) Que los documentos no deben ser leídos de forma tal que sólo se extraigan apartes del mismo, y se pretenda confundir el sentido específico que contiene, toda vez, que la afirmación contenida escrito suscrito del 2 de diciembre de 2019, referente a de que el demandado se encuentra al día, se hace es en relación a los cánones de arrendamiento anteriores al 01 de octubre de 2019, no con posterioridad, y tampoco se incluyen los servicios de gas y energía, lo cual el apoderado de la demandada se abstiene de informar, simplemente dice que se encuentra a paz y salvo, lo cual no es cierto. De igual manera, que en la demanda, se solicitó la aplicación de lo establecido en el Inciso Segundo del Numeral Cuarto del Art. 384 de la Ley 1564 de 2012, estos es, que para ser escuchada la demandada, debía realizar los pagos de los meses de noviembre y diciembre del año 2019, lo cual efectivamente la señora LETICIA PLAZA, realizó conforme a los comprobantes de pago de fechas 09 de enero de 2020, 14 de enero de 2020 y 06 de febrero de 2020, los que aportó en la contestación de la demanda, hecho que demuestra claramente, que, al momento de la presentación de la demanda, NO se encontraba a paz y salvo, pues de lo contrario hubiese aportado las constancias de los pagos realizados.

iii) Que frente a los testimonios rendidos por los señores Fredy y Alfonso, si bien es cierto que en sus declaraciones ostentaron que habían presenciado algunas manifestaciones alteradas por parte del Señor GABRIEL CABARCAS, en ningún momento expresaron de forma tajante que les constara y/o tener conocimiento directo de que la demandada se encontraba a paz y salvo por todo concepto con el Arrendador, lo que sí se evidencia es que la Señora LETICIA PLAZA es la Arrendataria. Que estos mismos testigos, son los que manifestaron bajo la

gravedad de juramento en la acción de tutela que promovió la prenombrada, que entre la Señora LETICIA PLAZA y GABRIEL CABARCAS sí existía un contrato de arrendamiento, y que tenía como fecha de celebración el 01 de noviembre de 2017, sin mencionar, en ningún momento la existencia de otro arrendatario.

iv) Que se está reconociendo expresamente la MORA en el pago del servicio público de GAS, por cuanto se afirma que existe un Acuerdo de pago para cancelar las sumas adeudadas. Así las cosas, se presentó MORA en el pago del servicio de GAS, por lo que puede pedirse la terminación del contrato de arrendamiento, como quiera que el Parágrafo de la Cláusula Sexta del Contrato de Arrendamiento, así lo determina. No obstante, lo aducido, y teniendo en cuenta, que la demandada, afirma que un convenio de pago es lo mismo que una NOVACIÓN, realmente estas son figuras totalmente diferentes, porque la NOVACIÓN es la sustitución de una obligación por otra, la cual queda extinguida, pero en los acuerdos de pago, la obligación primigenia no queda extinguida, esa cantidad a pagar sigue incólume, y en caso de no pagarse las cuotas del convenio o acuerdo, el acreedor puede iniciar el cobro, pero no empleando el documento del convenio, sino las facturas como tal, que son los que contienen las obligaciones originales.

De acuerdo con lo anterior, pasa el despacho a revisar la decisión adoptada por el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU NICIPAL DE TOLU- SUCRE, de cara a los reparos sentados por el recurrente y así determinar si es procedente o no la revocatoria de la sentencia adiada 14 de diciembre de 2021, estableciendo si estos son fundados, y sobre los cuales debe el despacho en alzada centrar y delimitar el estudio de la apelación, de acuerdo al principio de la congruencia y la competencia enmarcada como Juez de Segunda instancia, en el artículo 328 del C.G.P, según la cual este deberá pronunciarse solamente de los argumentos expuestos por el apelante.

Pues bien, descendiendo al asunto que ocupa nuestra atención, frente al primer reparo sustentado por la recurrente LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, a través de su apoderado judicial, el cual viene representado en un presunto vicio de nulidad que traería inmerso la sentencia apelada, originado de acuerdo a lo manifestado por la prenombrada, por la omisión de la A quo, de vincular al proceso por pasiva, al señor AUGUSTO ANTONIO RIVAS DIAZ,

esposo de la demandada, frente a quién afirma tiene un interés dentro del proceso, como administrador del negocio denominado restaurante y terraza la 15, que funciona en local comercial arrendado. De entrada debe advertir el despacho, que en el presente caso no tiene validez el presente argumento por las siguientes razones:

En primer lugar, porque tal nulidad no se habría configurado como lo señaló la recurrente, porque a partir de la información contenida en a las actuaciones digitales que hacen parte del proceso Radicado N° 20190015301, compartidas por el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MU NICIPAL DE SANTIAGO DE TOLÚ-SUCRE, para el estudio de la presente alzada, muestra con claridad meridiana que, en el presente caso no resultaba necesaria la intervención del señor RIVAS DIAZ, esposo de la demandada, porque estamos ante un proceso de restitución de inmueble arrendado, de manera que por la naturaleza de este, incumbe solo a los extremos de la relación contractual el derecho de participar del objeto de la Litis, por tal motivo se corrobora su no legitimación como tercero con ese propósito, porque de acuerdo con las pruebas² que emergen en el plenario, muestran que es la señora LETICIA PLAZA MARZOLA, la arrendataria del inmueble objeto de restitución, quién resultó demandada por causa del incumplimiento del contrato puesto de presente por del demandante, de manera que es a ella a quién le está reservado el derecho a intervenir bajo tal calidad, como efectivamente lo hizo en el proceso, correlación que deviene de la celebración del contrato de arrendamiento, llevado a cabo entre el GABRIEL CABARCAS RAMOS, como arrendador y la prenombrada, el cual fue celebrado entre las partes, en el municipio de Tolú-Sucre, en fecha 1 de noviembre de 2017, de manera que dicho documento constituye el fundamento legal sobre la cual ha de verificarse si se presentan o no las causales de incumplimiento alegadas por el demandante a cargo de la arrendataria, para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, las cuales hacen referencia a la mora en el pago de los cánones de arrendamiento,

² Ver contrato de arrendamiento 1 de noviembre de 2017 celebrado entre el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS, como arrendador y la demandada LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA,

por los meses de noviembre y diciembre de 2019, y de los servicios públicos domiciliarios, para el caso concreto el servicio de gas natural.

Así las cosas, emerge el plenario además del contrato de arrendamiento, de fecha 1 de noviembre de 2017, el cual muestra que la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, desde la mencionada fecha es la arrendataria del inmueble local comercial, ubicado en la avenida la playa N°15-31 Santiago de Tolú-Sucre, así mismo emergen múltiples pruebas que ratifican tal situación, entre ellas, se encuentra el interrogatorio realizado por el despacho a las partes, en el cual se tiene que la demandada no desconoció su condición de arrendataria, tal y como lo señaló en audiencia del 23 de julio de 2022, y así como se puede extraer de las declaraciones rendidas en audiencia por los señores FREDY SAN MARTIN BUELVAS y ALFONSO RIOS BUELVAS. Finalmente se observan en el plenario algunas acciones judiciales promovidas por la señora LETICIA PLAZA MARZOLA, bajo la calidad de arrendataria, entre las cuales se encuentra acción de tutela presentada por la prenombrada contra el señor CABARCAS RAMOS en el Juzgado Promiscuo Municipal de Tolú-Sucre el 14 de agosto de 2019, alegando algunas vías de hechos adelantadas por el arrendador, que le imposibilitaban en ese momento el uso en debida forma del inmueble objeto de arrendamiento.

En segundo lugar, se pudo corroborar que, sobre la solicitud de intervención en el proceso del señor AUGUSTO ANTONIO RIVAS DIAZ, bajo la figura del llamamiento de oficio, prevista en el artículo 72 del estatuto procesal vigente, presentada por la demandada LETICIA PLAZA MARZOLA y su esposo, es un tema que fue ampliamente dilucidado en el pronunciamiento realizado con ese propósito por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLU-SUCRE, mediante proveído del 6 de julio de 2020, a través del cual se resolvió desfavorablemente la solicitud, sin que se presentaran reparos o recursos en contra de dicha decisión, lo que llevó, en consecuencia, a la firmeza de la providencia. En tercer lugar, en gracia de discusión en el evento que hipotéticamente fuese admisible alguna irregularidad en que hubiera

incurrido el juzgado de conocimiento, por el no llamado al tercero en mención, de acuerdo el artículo 134 del C.G.P, establece que las nulidades podrán alegarse en cualquiera de las instancias, antes de que se dicte sentencia, así mismo conforme el artículo 136 idem, la nulidad se considerará saneada: *1) Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla*, de manera que al no observarse en el de marras que el apelante hubiere alegado en su momento alguna nulidad con fundamento al primer reparo formulado, cualquiera nulidad que se hubiere presentado en ese sentido, ha de entenderse saneada de acuerdo a lo señalado en las normas en comento.

Por este motivo el despacho no encuentra vocación de prosperidad frente al primer cargo.

Ahora frente al segundo reparo formulado a la sentencia, tenemos que este lo circunscribe la apelante a una indebida valoración por parte de la A quo de las pruebas documentales aportadas al proceso, entre ellos escrito del 2 de diciembre de 2019 allegado por el demandante, como anexo junto con la demanda, al igual que a los testimonios rendidos por los señores FREDY SAN MARTIN BUELVAS y ALFONSO RIOS BUELVAS, a partir de los cuales, manifiesta se podía determinar su cumplimiento como arrendataria, frente a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, aduciendo que de esta manera era factible establecer que se encuentra a paz y salvo con el pago de los cánones reclamados, hecho que desvirtúa la causal de mora alegada por el demandante. En este sentido, tenemos que precisamente la primera causal sobre la cual funda el demandante GABRIEL CABARCAS RAMOS su pedido de terminación del contrato y la restitución del inmueble, viene dada en el incumplimiento del contrato de arrendamiento de parte de la arrendataria PLAZA MARZOLA, por la mora de la prenombrada, en el pago oportuno del canon de arrendamiento, indicando que para la fecha de presentación de la demanda ésta adeudaba dos meses, correspondiente a los periodos de noviembre y diciembre de 2019, lo cual pretende refutar la demandada valiéndose de los elementos probatorios antes mencionados.

El artículo 1602 del C.C, consagra que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

El artículo 176 del C.G.P, señala de manera expresa que “las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El Juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba”.

En este punto, tenemos que dentro de las pruebas que emergen en el plenario, que hacen referencia a la fuente sobre el cual se desprende el incumplimiento del contrato de arrendamiento alegado por el demandante, y con ello la mora en los cánones de arrendamiento pactados a cargo de la demandada, se encuentra, en primera medida, el Contrato de arrendamiento suscrito entre el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS y la señora LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA, el 1 de noviembre de 2017, cuyo objeto es el inmueble que consta de local comercial, ubicado en la avenida la playa N° 15-31 de Santiago de Tolú-Sucre, por una duración de 12 meses, el cual se observa fue prorrogado, y presenta un canon inicial de \$ 600.000 pesos mensuales, ajustable anualmente por el arrendador. Ahora, del contenido del mencionado contrato, se encuentran entre otras las siguientes cláusulas estipuladas por los contratante (...) **Clausula segunda:** “El arrendatario se compromete a pagar al arrendador, el canon establecido dentro de los cinco primeros días de cada mes. El canon podrá ser incrementado anualmente por el arrendador, de acuerdo con el porcentaje máximo legalmente autorizado. (...).”

Parágrafo clausula sexta: como se dijo anteriormente el arrendatario está obligado a pagar los servicios de luz y gas natural y cualquier otro servicio, y cumplir los reglamentos impuestos por las sociedades que presten esos servicios públicos, sin que el arrendador pueda asumir responsabilidad alguna por las diferencias que se puedan presentar en la prestación de dichos servicios por estar fuera de sus posibilidades. Si como consecuencia de la mora en los pago de lo anteriormente dicho las empresas respectivas suspenden dichos servicios, esto dará lugar a la terminación del contrato.

Clausula octava-incumplimiento del contrato: *“El incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario dará derecho al arrendador a resolver el contrato, a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, y a cobrar los perjuicios causados por el incumplimiento”.*

La cláusula novena: Mora: *En caso de mora en el pago del canon establecido, el arrendador podrá realizar cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada los servicios dejados de pagar por el arrendatario, y la indemnización de perjuicios, bastando la sola afirmación y la presentación de este contrato (...).”*

Al tenor de lo pactado en el contrato, el cual constituye en ley para los contratantes, se observa que la arrendataria se comprometió a pagar al arrendador, el canon establecido dentro de los cinco primeros días de cada mes, así mismo el pago de servicios públicos domiciliarios y el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, daría lugar al contratante cumplido arrendador a terminar el contrato y a exigir indemnización de los perjuicios causados.

Por otra parte, en el expediente digital 2019-000153-00, también se encuentra memorial introducido por el demandante, dentro de los anexos aportados junto con la demanda, denominado “terminación de contrato”, suscrito por el señor GABRIEL CABARCAS RAMOS, con fecha de presentación personal el 2 de diciembre de 2019, ante Notario Único de Tolú-Sucre, en el cual se manifestó que entre los contratantes, la arrendataria acepta dar por terminado el contrato de arrendamiento en comento, que tiene como fecha de terminación el 1 de octubre de 2019, situación que le fue comunicada a ésta previamente el 30 de agosto de 2019, con solicitud de entrega del inmueble arrendado. Así mismo se dejó claro que la arrendataria a la fecha se encuentra al día por pago de cánones por concepto de arrendamiento, agua, luz, exceptuando el servicio de Gas domiciliario.

Visto lo anterior, determina el despacho, luego de analizar el aludido escrito de terminación de contrato, que contrario a lo señalado por la señora PLAZA MARZOLA, por conducto de su apoderado judicial, el mismo no constituye, *per se*, un reconocimiento expreso del arrendador sobre el cumplimiento del contrato de la arrendataria, ni representa un paz y salvo en lo que toca la obligación de la cancelación de los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019, periodos que motivaron la presentación de la demanda por el señor CABARCAS RAMOS, junto a la mora en el servicio de gas, pues en la manifestación el prenombrado, lo que está reconociendo es que la contraparte, esto es la arrendataria, se encontraba al día con los cánones de arrendamiento, a la fecha de terminación del contrato, para el caso concreto de acuerdo a lo consignado en el citado memorial, hace referencia al 1 de octubre de 2019, límite temporal del reconocimiento, de manera que se interpreta que esta no sea hace extensivo a los periodos posteriores a ese momento, indistintamente de la fecha de presentación personal que registra el aludido documento, pues la interpretación del escrito en mención, debe realizarse acorde a la naturaleza, a la razón de ser del documento y debe atender el tema mismo cobijado por el documento, y este precisamente hace referencia a la terminación del contrato, por la fecha de vencimiento, tal y como le fue indicado con antelación por el demandante, en solicitud de entrega del bien inmueble dado en arrendamiento, realizada en escrito adiado del 22 de agosto de 2019 y recibido por la arrendataria a través de correo certificado, el 30 de agosto de esa misma anualidad. En el mismo sentido se verificó que en este punto el demandante, durante el desarrollo del proceso, ratificó el incumplimiento de la demandada, frente a la obligación del pago de manera oportuna de los aludidos cánones.

Por otro lado, el incumplimiento en el pago oportuno de los cánones de los meses de noviembre y diciembre de 2019, es una alegación indefinida que no fue desvirtuada por la demandada con elementos de prueba tales como consignaciones o recibos de pago, donde se acreditara en debida forma la

cancelación de manera oportuna de estos, dentro del plazo señalado en la cláusula segunda del contrato. Por el contrario dentro de los elementos probatorios allegados por la señora PLAZA MARZOLA al contestar la demanda, lo que ratifican es la mora en el pago de los aludidos cánones, porque entre estos se observan, constancias de las consignaciones realizadas por la prenombrada al Banco Agrario, por concepto de depósitos judiciales a favor del arrendador- pago de cánones, con posterioridad a la presentación de la demanda³, en fecha 9 de enero de 2020, por valor de \$ 1.349.000, N° título 4638000044697, a órdenes del Juzgado de conocimiento, valor que coincide con la suma adeudada por los cánones de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019, lo que denota que el pago no fue oportuno, porque de haberse realizado, cuál sería la razón de volver a hacer dichos pagos, si supuestamente ya los había cancelados. Así mismo se vislumbra, consignación realizada el 14 de enero de 2020, por valor de \$ 674.700 pesos, Depósitos N°4638000044706, lo que ratificaría que esta mensualidad correspondería al pago de enero de 2020, además existe consignación del 6 de febrero de 2020, por valor de \$ 674.700 pesos, Depósito N°4638000044951. Lo anterior demuestra, como acertadamente señaló la A quo, que los pagos de los cánones de arrendamiento por los meses de noviembre y diciembre de 2019, se realizaron de manera extemporánea, incumpliendo lo pactado en el contrato, verificándose la mora en el pago de los cánones de arrendamiento sobre los cuales se obligó a cancelar oportunamente.

Igualmente, de los testimonios rendidos por lo señores ALFONSO RÍOS BUELVAS y FREDY SAN MARTÍN BUELVAS, que trae a relucir la demandada, no es factible establecer el cumplimiento de su parte, frente a su obligación como arrendataria para el pago oportuno de los cánones de arrendamientos de los meses de noviembre y diciembre de 2019, en los términos como fue pactado en el contrato de arrendamiento y que motivó al demandante a solicitar la terminación del contrato, porque estos manifestaron no conocer de

³ 16 de diciembre de 2019.

manera directa y de fondo los negocios existente entre las partes o no tener conocimiento a fondo de los hechos constitutivos de la demanda ampliamente, lo cual tiene sentido si se tiene en cuenta que estos manifestaron que visitaban en ocasiones como clientes el inmueble donde funciona el restaurante Terraza la 15, de manera que no tienen conocimiento de primera mano sobre la cancelación de los cánones en mención y no les consta si se dio o no el pago de manera oportuna, porque no participaron ni en la celebración del negocio, ni en el tema del pago de los cánones. El primero de ellos, manifestó frente a la pregunta formulada por la A quo, ¿si tenía conocimiento de todo lo relacionado al pago de los cánones de arrendamiento, si fueron cumplidos, si existió o no alguna mora de parte de la señora Leticia?, respondió que de eso no le constaba absolutamente nada, porque no tiene posibilidad para conocer de los negocios de la demandada, ni como se manejan, que solo como asistente en ocasiones como cliente del Restaurante, lo que le puede costar son situaciones que veía y escuchaba en algunos momentos en que se encontraba en el inmueble, de manera que no conoce de fondo el tema de pagos de parte de la señora Leticia. Así mismo el señor SAN MARTÍN BUELVAS, manifestó que no conoce de manera profunda los hechos de la demanda. De manera como ya se ha señalado del testimonio rendido por los prenombrados, no es factible establecer que conocieran a fondo y de manera detalla lo referente al tema de los pagos, pues su conocimiento de los hechos, sobreviene única y exclusivamente de su asistencia en ocasiones al restaurante, haciendo hincapié a los actos agresivos y la forma como solicitaba el arrendador la entrega del inmueble a la arrendataria, hecho que no es el tema central para la verificación del incumplimiento del contrato, por la mora en el pago.

De esta forma, se concluye que no tiene vocación de prosperidad, el segundo reparo endilgado por la recurrente, a la decisión del 14 de diciembre de 2021, porque se establece que las pruebas fueron valoradas en debida forma por la A quo, individualmente y en su conjunto, en los términos señalado en el artículo

176 del C.G.P, a partir de las cuales quedó demostrando el incumpliendo de la demandada frente al pago oportuno de los cánones de arrendamiento.

Ahora sobre, el tercer y último reparo sustentado por la apelante a la sentencia de primer grado, que hacer referencia a la mora en el pago del servicio Público de Gas alegada por el demandante, de entrada hay que señalar que no es válido el argumento que trae la recurrente sobre el Acuerdo de pago y pagaré suscrito entre el Señor AUGUSTO ANTONIO RIVAS DIAZ, esposo de la arrendataria, y la empresa SURTIGAS, como instrumento con el cual pretende enervar la mora que se presentó en el pago del mencionado servicio, y acreditar de esta forma el cumplimiento del contrato bajo la mencionada causal, porque contrario censu a lo señalado por la recurrente, lo que demuestra con nitidez la suscripción del acuerdo de pago allegado al plenario, por la empresa Surtigas con oficio N° SURTI-COM S-207675, hecho que admite la demandada, es precisamente un incumplimiento en el contrato por parte de la arrendataria frente al deber del pago oportuno de los servicios públicos, pues dicho documento demuestra que se suscribió y materializó ese acuerdo como medio para financiar el valor de varias facturas acumuladas que no fueron pagadas oportunamente por la arrendataria frente al contrato de servicio público N° 1055429 del inmueble arrendado, dando lugar a la suspensión del servicio, vislumbrando que el valor de lo adeudado en la facturación atrasada ascendía a la suma \$ 3.402.992 pesos, de manera que ello conllevó a que el suscriptor se comprometiera a financiar el total de lo adeudado en 24 cuotas mensuales, a partir del pago de una cuota inicial de 340.000 pesos, como quedó consignado en recibo de caja de fecha 24 de agosto de 2020 y en el aludido acuerdo de pago.

Hay que precisar que, para la verificación de la causal de incumplimiento del contrato alegada que deviene de la mora en el pago del servicio público domiciliario de gas, debe valorarse únicamente la relación existente entre los contratantes, puntualmente la que nace del contrato para los extremos de éste,

el arrendador y la arrendataria, dado el carácter sinalagmático de las obligaciones implícitas en el contrato de arrendamiento, de manera que no incumbe para las resultas de la Litis, aquella relación que pueda derivarse eventualmente entre el suscriptor del acuerdo de pago (tercero) con la empresa de servicio público Surtigas, en virtud del compromiso pactado o adquirido a través de dicho documento, de tal manera que para determinarse si efectivamente la señora LETICIA PLAZA MARZOLA, incumplió las obligaciones referentes al pago de los servicios públicos domiciliarios de manera oportuna, solo basta establecer si existe prueba que demuestre que ésta no acató lo pactado en el contrato en este sentido, en el cual se obligaba de acuerdo al parágrafo de la cláusula sexta del contrato del 1 de octubre de 2017, a *“pagar los servicios de luz y gas natural y cualquier otro servicio (...) y si como consecuencia de la mora en los pago de lo anteriormente dicho las empresas respectivas suspenden dichos servicios, esto dará lugar a la terminación del contrato.* Supuesto que está plenamente demostrado en el presente asunto, configurándose también la mencionada causal de incumplimiento alegada por el demandante, por haberse inobservado la obligación de pagar el Servicio Público Domiciliario de Gas.

Así las cosas, como quiera que los reparos concretos alegados y sustentados por la recurrente no tienen vocación de prosperidad, porque no logran desvirtuar la decisión adoptada por el A quo el 14 de diciembre 2021, se confirmará la sentencia apelada.

6. DECISION

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Sincelejo, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

Asunto: Apelación de Sentencia.
Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado.
Demandante: Gabriel Cabarcas Ramos.
Demandado: Leticia Isabel Plaza Marzola.
Procedente: Juzgado 1° Promiscuo Municipal de Tolú-Sucre.
Radicado: 70820408900120190015301.

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Tolú-Sucre, proferida el día 14 de diciembre de 2021, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte apelante LETICIA ISABEL PLAZA MARZOLA. Para el efecto se fijan como agencias en derecho la suma de \$800.000.oo.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase vía digital al despacho de origen previa las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ