



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
MUTATA, ANTIOQUIA

Mutatá (Ant.), Octubre (17) de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Restitución inmueble arrendado
Demandante	María Offir Londoño
Demandado	Melik de Jesús Batista
Radicado	No. 2019 179
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia Anticipada No 003 de 2020
Decisión	Ordena Restitución de Inmueble por Mora

La señora María Offir Londoño, mediante apoderado Judicial, demandó en proceso verbal sumario de Restitución de Inmueble al señor Melik de Jesús Batista, a fin de obtener la restitución del Inmueble determinado en los hechos y pretensiones de la demanda.

PRESUPUESTOS FÁCTICOS:

Para fundamentar las pretensiones manifestó el accionante, que dio en arrendamiento al demandado un bien inmueble de su propiedad, ubicado en el municipio de Mutatá, el que se destina para vivienda y otro para aplicación comercial - restaurante, el cual está en la carrera 10 número 13 – 28, cuyos linderos se encuentran al hecho segundo de la demanda.

Que los contratos mencionados y aportados en copia, dieron inicio el 16/03/2019 por un término inicial de un año.

Fijaron un canon de arrendamiento de TRESCIENTOS MIL (\$300.000.00) Y NOVECIENTOS MIL PESOS (\$900.000.00), en su orden, pagaderos de forma anticipada los primeros tres días de cada mes en este municipio.

Aduce que, el arrendatario ha incumplido los contratos, si se tiene que no cancela los valores de la renta desde el mes de abril de 2019.

PRETENSIONES Y TRAMITE:

Con fundamento en los hechos anteriores, la parte actora solicita se declare la terminación por mora en el pago de los contratos identificados AP 340243 y AC 7171834, celebrados entre la señora Londoño y el señor Batista Gómez, respecto del bien inmueble de propiedad de la primera e identificado en el hecho segundo de la demanda. Así mismo, condenar al demandado Batista Gómez a restituir a su propietaria el bien inmueble destinado a vivienda y local comercial, y en consecuencia se ordene la desocupación y entrega del mismo. Para concluir, se establezca de parte del Despacho que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario pertinente para practicar la diligencia de restitución de conformidad con el artículo 384 del C.G.P., y, además, sea condenado en costas y gastos que origine el proceso.

La demanda fue admitida el 16 de octubre de 2019, y notificada personalmente al demandado el 16 de diciembre de los mismos.

El demandado, por medio de apoderado Judicial dio contestación al introductor el día 22 de enero de 2020, donde se pronuncia respecto de los hechos de la demanda principal, proponiendo sendas excepciones previas y de fondo.

El día 20 de febrero de 2020, mediante auto número 60, este servidor le significa a la parte demandada lo pertinente a los requisitos establecidos en el artículo 384 del C.G.P., instándolo para que, en un término de 10 días diera cabal cumplimiento

poniéndose a paz y salvo en los cánones de arrendamiento so pena de no ser escuchado en sus excepciones. Pasado el termino no se observa el pago de los cánones, es más, la parte requerida no se acercó a la dependencia legal, lo que obliga a continuar con el trámite.

Pie seguido, emerge la sentencia de instancia número 002 del 11 de marzo de 2020, donde se ordena la terminación de los contratos referidos en la demanda, esto es, AP 340243 y AC 7171834, celebrados entre MARIA OFFIR LONDOÑO y el señor MELIK DE JESUS BATISTA GOMEZ, aquello como se ha dicho, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Sustentado en tal pronunciamiento, el apoderado judicial del demandado interpone acción Tutelar, donde hace alusión al hecho de que hay terceros interesados y es necesario vincularlos al proceso como quiera que existen otros contratos de arrendamiento entre estos y el demandado primigenio, y que los que son base de la demanda son fraudulentos. En primera instancia, en sede de circuito en el Municipio de Apartado Antioquia, Juzgado Civil del Circuito número 2, se le concede la razón a este servidor, pero en segunda instancia, el Tribunal Superior de Antioquia, sala Civil – Familia, mediante sentencia 074 del 22 de septiembre de 2020, revoca la aludida en precedencia y ordena la vinculación de aquellas personas, SANTIAGO BORJA CHARRIS, ROSALBA DEL SOCORRO LONDOÑO CHARRIS quien actúa en representación de la menor MARIA JOSE OCHOA CHARRIS y el señor FRANK RAFAEL CHARRIS LONDOÑO quien actúa en representación de la menor SARA USUGA CHARRIS, para que puedan ser parte y defiendan sus intereses y los de sus prohijados; además, instando a este despacho Judicial a resolver las excepciones y tener en cuenta las pruebas arimadas por el Tutelante. Valga anotar, que el día 26 de octubre de 2020, por medio de auto número 182 se dio cabal cumplimiento a lo expresado por el Honorable Magistrado, ordenando la integración del contradictorio y procediendo a dar traslado de excepciones previas, las mismas que fueran negadas en fecha posterior, 26 de enero de 2021.

El día doce (12) de octubre de dos mil veintiuno se requirió a las partes para que aportaran información acerca de si el inquilino aún estaba en el inmueble en la calidad inicial de arrendatario, a lo que solo la parte demandante dio respuesta, manifestando que ya no se encontraba en tal calidad, que su negocio había sido cerrado por no cumplir con las normas de higiene el 11 de abril de 2021, y el destinado para vivienda fue desocupado mucho antes, el 14 de enero de 2020.

Posterior a lo dicho, nuevamente se requiere previo desistimiento tácito a la demandante, ello en aras de que notificara a las personas con las cuales se ordenó la integración del contradictorio, lo que cabalmente se realizó en concordancia del decreto 806 de 2020 en razón del señor SANTIAGO BORJA CHARRY, y los demás hubo necesidad de nombrarles curador ad litem.

En ese sentido, pasado el termino de ley el señor CHARRYS no se vinculó al proceso mediante contestación demandatoria, y el curador referido sencillamente se situó en el artículo Art. 282 del Código general del proceso, arguyendo que de encontrarse probados hechos que constituyan una excepción, se sirva reconocerla de oficio. En consecuencia, frente a los anteriores no se observa interés alguno en oponerse a las peticiones de la demanda.

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Este Despacho es competente para conocer del presente proceso, por la cuantía de la acción, lugar de ubicación del inmueble objeto de restitución y el domicilio del demandado, la demanda es idónea en los términos del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.

La legitimación en causa por activa, consiste en que el demandante ostente la calidad de arrendador, y por pasiva, que el demandado tenga la calidad de arrendatario, requisitos estos que se satisfacen fehacientemente en el subjúdice.

El contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos propios de él, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandada es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales.

Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1°. Usar la cosa según los términos del contrato; 2°. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3°. Pagar el precio del arriendo.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la MORA en el pago de los cánones de arrendamiento, y en tal virtud, para que sea viable acceder a lo peticionado, deberá establecerse en primer término la existencia del contrato de arrendamiento, para de ella derivar las consecuencias jurídicas pretendidas en el libelo, y, por ende, declarar la terminación del mismo por incumplimiento.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: "El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado".

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, una cosa cuyo uso o goce una de las partes –arrendador-

concede a la otra, y el precio que por ese goce ofrece esa otra parte – arrendatario-.

Con el documento aportado a folio 7-10 del expediente, se establece la existencia de la relación tenencial contractual entre las partes; de esta manera se satisface el requisito exigido por las normas en comento, artículo 384 del estatuto procedimental civil, que contempla la necesidad de acompañar con la demanda, prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por la parte arrendataria y el arrendador.

Debe examinarse ahora, si el demandado como se afirma en el libelo, ha incurrido en MORA en el pago de la renta desde el mes de abril de 2019.

Consiste la mora en el retardo injustificado y por lo tanto culpable, en el cumplimiento de una obligación; en tratándose de procesos de restitución de inmueble arrendado, si bien es cierto que el rito civil no presupone que se impetere la previa terminación del vínculo contractual, también lo que la obligación de restituir debe ir precedida de tal disolución.

En acápite precedente se expresó, que la demandada guardo silencio respecto del requerimiento del Juzgado y no realizo las consignaciones de los cánones de arrendamiento y/o aporlo los recibos a favor del demandante; y como el demandante allegó documento contentivo del contrato de tenencia que no fue atacado de forma adecuada, deberán acogerse sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4, literales 1 y 2 del artículo 384 del C. General del Proceso, que a la letra dice:

4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en

virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Si como ya se indicó, la demanda se fundamenta en la falta de pago de varios períodos de renta, cuyo pago no ha sido acreditado con las consignaciones o presentación de los respectivos recibos, se impone como norma de derecho la aplicación de la disposición que se acaba de reproducir, en acatamiento a lo preceptuado en el artículo de marras, siendo claro nuestro ordenamiento procesal cuando menciona: "Las normas procesales son de derecho público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento". Sin embargo, conforme la orden dada por el Honorable Tribunal Superior de Antioquia, SALA Civil-Familia, ha de hacerse pronunciamiento expreso de las excepciones de fondo teniendo en cuenta las pruebas arrimadas al litigio, a saber:

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Frente al particular es menester de inicio hacer énfasis en el hecho de que existen otros documentos anunciados como contratos de arrendamiento, y que se apoyan en el decir del abogado de la parte demandada sobre los cuales construye su posición frente a la inexistencia de los aportados con la demanda inicial de Restitución de inmueble, tildándolos de falsos y/o fraudulentos diciendo que los

habían hecho firmar existiendo unos herederos conocidos. Igualmente refiere una sentencia Reivindicatoria del 11 de diciembre de 2017 donde la parte demandante resulta vencida.

Observando el material probatorio debe tenerse en cuenta el hecho de que si bien, los contratos con los cuales refutan los que son objeto de restitución existen, no quiere decir ello que los acotados como base demandatoria no tengan validez alguna o que los que cobran vigencia sean los contrarios; ello desde el punto de vista que en ellos encontramos la voluntad de ambas partes al momento de la relación consensual de arrendamiento de local comercial y vivienda urbana, la cual solo a veces se dice que es fraudulenta, sin prueba alguna que lo soporte, es más, cuando se buscaron los herederos, no rebatieron lo aquí resaltado debiendo ser ellos los más interesados sabiendo que ya habían tenido de por medio una Acción Constitucional que les abría la puerta al debate probatorio y que interpusieron por medio de apoderado Judicial. Como se ha mencionado, los interesados primarios teniendo la oportunidad no se presentaron al plenario judicial, no aportaron más pruebas que amparen su decir y mucho menos estuvieron prestos a que esos materiales de convicción pudieran estar para valoración de la parte contraria y el servidor Judicial. Ante tal ausencia entonces, ha de darse valor pleno a los contratos aportados por el demandante, base de recaudo probatorio, toda vez que no fueron desvirtuados a satisfacción como se propuso la parte pasiva de la acción.

COSA JUZGADA:

Deviene de lo expresado por el proceso radicado 2015-1900 de este despacho Judicial, donde efectivamente se presenta lo dicho en un proceso reivindicatorio, lo que no quiera decir con especificidad que solo sea el propietario para la época quien pueda ostentar la calidad de demandante en un proceso de restitución de inmueble arrendado, máxime, cuando pudiendo ser parte guardo silencio, claro, actualmente como posibles herederos o con vocación real.

Ahora, lo que allí sucedió es totalmente distinto en materia de cosa juzgada al procedimiento que hoy nos ocupa, esto es, son dos ítems normativos independientes, que no son excluyentes a la hora de probar, pero en su esencia si profesan unos efectos totalmente diversos.

Para este servidor, no es aplicable tal excepción en este asunto, mucho menos traída por quien no es el legitimado para proponerla, haciendo especial énfasis, que, aunque se tendió la oportunidad a quienes sí lo son, no se vincularon al proceso, teniendo incluso, para la acción tutelar, el mismo apoderado.

Debido a lo dicho, no existiendo más pruebas que practicar, no existiendo como desvirtuar el material de prueba de la parte actora, y en aplicación al artículo 278 del Código General del Proceso, es que este servidor ha de tomar la decisión de manera anticipada, como de todas formas pregonaba la norma cuando hay mora en los cánones de arrendamiento.

En razón y mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL DE MUTATÁ ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: DECLÁRESE judicialmente terminados los contratos de arrendamiento AP 340243 y AC 7171834, celebrados entre MARIA OFFIR LONDOÑO y el señor MELIK DE JESUS BATISTA GOMEZ, como arrendador y arrendatario respectivamente, sobre el inmueble situado en la carrera 10 número 13 – 28, cuyos linderos se encuentran al hecho segundo de la demanda, área urbana del Municipio de Mutatá, por incumplimiento del contrato, concretamente por mora en el pago de los cánones de arrendamiento enunciados en el libelo.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el demandado arrendatario, si aún ostenta tal calidad, deberá restituir, y entregar al demandante el bien descrito en

acápites anterior “ bien inmueble urbano ubicado en la carrera 10, número 13 – 28”, para lo cual contará con el término de tres (3) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia; de no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde de la localidad, librando el exhorto con los insertos del caso, para que proceda a la entrega y desalojo del inmueble.

TERCERO: Costas a cargo del demandado. Por concepto de agencias en derecho para ser incluidos en la liquidación de costas se tasa la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000).

NOTIFIQUESE,



JUAN FERNANDO ECHAVARRIA LOPERA

Juez

**JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MUTATÀ
- ANTIOQUIA**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No **037** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **19** de **OCTUBRE** de 2023, a las 8 A.M.



1ª Secretaria