



PROCESO:	RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	ELKIN YOBANY ZULUAGA
DEMANDADO (S):	YOANIS MARTINEZ RIOS, HERMINIO SEGUNDO SOLANO CASTRILLON Y EDILBERTO JOSE SIERRA PEREZ
RADICADO:	444304089001-2018-00018-00
FECHA:	ABRIL 27 DE 2021

Procede el Juzgado a resolver las excepciones de fondo formuladas por la parte pasiva de la relación jurídico-procesal de este asunto.

1. ANTECEDENTES:

El demandante Elkin Yobani Zuluaga Zuluaga, a través de apoderado judicial presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, contra Yoanis Martinez Rios, Edilberto Jose Sierra Perez y Herminio Segundo Solano Castrillón.¹

Como pretensiones se pide, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Calle 8 No. 17-05 del Municipio de Maicao-La Guajira, y celebrado el día 20 de septiembre de 2017, por incumplimiento y/o falta de pago de los cánones de arrendamiento mensual pactados, respecto de los meses del 20 de noviembre al 20 de diciembre del año 2017 y del 20 de diciembre de 2017 al 20 de enero de 2018, a razón de \$1.800.000 pesos, cada mes de arriendo, así como por falta de pago del servicio público domiciliario de luz adeuda la suma de \$ 895.780 Pesos M/L, con corte al 18 de enero de 2018.

Mediante proveído calendado 30 de enero de 2018, se admitió la demanda², que fue notificada a uno de los demandado, señor Herminio Segundo Solano Castrillón, a través de notificación personal³ y posteriormente por aviso⁴.

Este despacho profirió sentencia el 12 de agosto de 2019, a través de la cual declaro terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 20 de septiembre de 2017 entre el señor Elkin Yobani Zuluaga Zuluaga y los señores Yoanis Martínez Ríos, Edilberto Jose Sierra Pérez y Herminio Segundo Solano Castrillón; así mismo ordeno a los demandados la restitución del inmueble ubicado en la Calle 8 No. 17-05 del Municipio de Maicao (Guajira).

El demandante por conducto su apoderado judicial, estando dentro del término legal, presento ejecución a continuación con la finalidad de obtener el pago de los canones adeudados, las costas y los perjuicios de conformidad con lo señalado en el inciso final del numeral 7° del artículo 384 del CGP.

¹ Visible a folio 1 al 23.

² Folios 25.

³ Folios 37-39.

⁴ Folios 40-41.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

Por su parte, la señora Yoanis Martínez Ríos y el señor Edilberto Jose Sierra Pérez, quienes también son demandados dentro del proceso de la referencia, por intermedio de su apoderado judicial y estando dentro de la oportunidad legal para el efecto, dieron contestación a la demanda, en la cual se oponen a las pretensiones de la demanda, proponen la excepción de mérito, denominada “pago” y solicitan se declare la nulidad de todo lo actuado, inclusive desde auto admisorio de la demanda, con fundamento en el numeral 2° del artículo 134 del CGP, pues consideraron los encartados, que el demandante omitió notificarles el proveído admisorio de la demandada y así ejercer su derecho de contradicción y defensa.

En efecto, en auto del 28 de noviembre de 2019, se ordenó correr por tres (3) días traslado al demandante del escrito de nulidad impetrado por la parte demanda, el cual vencido el termino de traslado y sin que el demandante recorriera traslado del mismo, ingreso al despacho para resolver de fondo el asunto.

Este despacho, al analizar que efectivamente el demandante omitió notificar a los señores YOANIS MARTINEZ RIOS y al señor EDILBERTO JOSE SIERRA PEREZ y así la debida integración del contradictorio, mediante providencia adiada diciembre 09 de 2019, declaro la nulidad de la sentencia adiada 12 de agosto de 2019, integro en debida forma el contradictorio y ordeno al demandante, notificar a los demás demandados en este proceso, con el fin de garantizar el derecho de contradicción y defensa de las partes; decisión que quedo debidamente ejecutoriada y de la cual no fue objeto de recursos.

2- FUNDAMENTOS DE LA EXCEPCIÓN DE PAGO:

Sostienen la parte demanda que, al momento de la presentación de la demanda, se encontraban al día en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble, ubicado en la calle 8 No. 17-05 del Municipio de Maicao, en virtud de contrato de arrendamiento celebrado el 20 de septiembre de 2017, como prueba de ello anexan los recibos de pago de los cánones de arrendamiento recibidos por el arrendador.

Bajo tales razones, solicita se declare probada la excepción de pago propuesta, la terminación inmediata y definitiva del proceso, la cancelación de las medidas cautelares, la condena en costas a la demandante y el archivo de la actuación, de ser procedentes.

3- PRESUSPUESTOS LEGALES

En el proceso de restitución de inmueble arrendado, para que el demandado pueda ser escuchado en el proceso, es requisito indispensable consignar a órdenes del juzgado, las sumas que el demandante afirma se le adeudan o entregar los recibos provenientes del demandante donde figuren las cancelaciones de esos cánones, aspecto al cual se refiere el numeral 4° del artículo 384 del CGP, así:



(...) “Si la demanda se fundamenta en falta de pago de o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos, esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído 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, los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo a cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los periodos, a favor de aquél.”(...)

Encuentra el despacho que la parte demandada, con la entrega de los recibos de pago de los cánones de arrendamiento de los meses del 20 de noviembre – 20 de diciembre de 2017, por valor de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000) y 20 de diciembre de 2017- 20 de enero de 2018, un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000), debidamente suscritos por el arrendador, satisfacen la carga procesal impuesta por el legislador al arrendatario incumplido, para ser oído en este tipo de procesos, tal como lo señala el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP.

De este modo encuentra el despacho que la carga probatoria que le asistía al demandante, fue satisfecha en su totalidad de acuerdo con lo preceptuado por la norma *ibídem*.

4- TRÁMITE:

Del escrito de excepciones de fondo, se dio traslado a la parte demandante por el termino indicado en el artículo 110 del CGP, con fecha de fijación en lista de traslado el 11 de noviembre de 2020 y desfijado el 19 de noviembre de la misma anualidad.

Vencido el término de traslado, la parte demandante no descorrió traslado del mismo.

5- PRUEBAS RELEVANTES OBRANTES EN EL PROCESO:

Parte demandante:

- Contrato de arrendamiento de local comercial sobre el inmueble localizado en la calle 8 #17-05 de Maicao.⁵

Por la parte demandada:

- Recibos de pago canon de arrendamiento mes de noviembre-diciembre de 2017, debidamente recibido por el arrendador.⁶

⁵ Folio 9-16.

⁶ Folios 44-75.



- Recibo de pago canon de arrendamiento mes diciembre de 2017-enero de 2018.⁷

5- PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

5.1. Sustento Normativo:

- **Código Civil:**

Artículo 1625. <Modos de extinción>. *Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.*

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

- 1) *Por la solución o pago efectivo.*

- **Código General del Proceso:**

Artículo 461: Terminación del Proceso por Pago: *Si antes de iniciada la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y las costas, el juez declarará terminado el proceso y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente.*

Si existieren liquidaciones en firme del crédito y de las costas, y el ejecutado presenta la liquidación adicional a que hubiere lugar, acompañada del título de consignación de dichos valores a órdenes del juzgado, el juez declarará terminado el proceso una vez sea aprobada aquella, y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente.

Cuando se trate de ejecuciones por sumas de dinero, y no existan liquidaciones del crédito y de las costas, podrá el ejecutado presentarlas con el objeto de pagar su importe, acompañadas del título de su consignación a órdenes del juzgado, con especificación de la tasa de interés o de cambio, según el caso. Sin que se suspenda el trámite del proceso, se dará traslado de ella al ejecutante por tres (3) días como dispone el artículo 110; objetada o no, el juez la aprobará cuando la encuentre ajustada a la ley.

Cuando haya lugar a aumentar el valor de las liquidaciones, si dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del auto que las apruebe no se hubiere presentado el título de consignación adicional a órdenes del juzgado, el juez dispondrá por auto que no tiene recursos, continuar la ejecución por el saldo y entregar al ejecutante las sumas depositadas como abono a su crédito y las costas. Si la consignación se hace oportunamente el juez declarará terminado el proceso y

⁷ Folio 90.



dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente.

Con todo, continuará tramitándose la rendición de cuentas por el secuestro si estuviere pendiente, o se ordenará rendirlas si no hubieren sido presentadas.

5.1. Sentencia anticipada:

En el presente asunto se advierte que si bien se presentó escrito de excepciones de mérito por parte del demandado, solo existen dentro del expediente pruebas meramente documentales y no se requiere la práctica de otras pruebas, por lo que resultaría inocuo fijar y llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., lo anterior, atendiendo a los principios de economía procesal, celeridad, y a una pronta administración de justicia, tal como lo ha dispuesto la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al establecer que dictar sentencia anticipada, por escrito *“supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo cual es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el Derecho sustancial”*⁸, continúa diciendo la mencionada jurisprudencia que no dar aplicación al artículo 278 *“sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales”*, por lo que resulta viable dictar sentencia anticipada en los términos del artículo 278 C. G. P., el cual se trae a continuación:

“Artículo 278. Clases de providencias. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...)

(...) Numeral 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.”

Resulta entonces, procedente para el Despacho dictar sentencia anticipada en forma escrita y como primera medida se efectúa el control de legalidad que manda el artículo 132 del C.G.P, y en tal sentido, se observa que los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, capacidad procesal, demanda en forma y competencia del Juez, se encuentran acreditados en el trámite judicial, por lo que el Despacho no se detendrá en su estudio; tampoco se observa vicio que genere nulidad que pudiese invalidar total o parcialmente lo actuado, por lo que el Juzgado procede enseguida a su estudio de fondo.

6- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Procede el Despacho a analizar los argumentos expuestos por la parte demandada, para fundamentar la excepción de pago total de la obligación,

⁸ M. P. Margarita Cabello. CSJ Sala Civil, Sentencia SC-19022019 (11001020300020180197400), Jun. 5/19



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

para lo cual se tendrá como fundamento lo dispuesto en los artículos 1625 del Código Civil y 384 y 461 del Código General del Proceso, antes transcritos.

Dispone el artículo 1625 del Código Civil, que un modo de extinguir las obligaciones (...) *es el pago efectivo de la misma (...)* en igual sentido, indica el precepto 1649 ídem, que *impone (...)* *El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban (...)*. Desde el punto de vista procesal, en tratándose de los procesos ejecutivos, señala el artículo 461 del Código General del Proceso, que (...) *cuando se trate de ejecuciones por sumas de dinero, y no existan liquidaciones del crédito y de las costas, podrá el ejecutado presentarlas con el objeto de pagar su importe, acompañadas del título de su consignación a órdenes del juzgado, con especificación de la tasa de interés o de cambio, según el caso. Sin que se suspenda el trámite del proceso, se dará traslado de ella al ejecutante por tres (3) días como dispone el artículo 110; objetada o no, el juez la aprobará cuando la encuentre ajustada a la ley. (...)*

Como quiera que el proceso objeto de la Litis, es de restitución de inmueble arrendado, por mora en el pago del canon de arrendamiento, regulado por el artículo 384 del CGP, se tiene como requisito sine quanum el acompañamiento de la demanda del contrato de arrendamiento; así mismo debe el demandante indicar las mesadas adeudadas o demás servicios a cargo del arrendatario, de manera que se tenga claridad de las prestaciones insolutas a cargo del inquilino. De manera que, si el arrendatario no atiende oportunamente estas acreencias, el arrendador podrá demandar la restitución del inmueble por mora en el pago.

Para el caso *sub examine*, se observa que entre las partes el 20 de septiembre de 2017⁹, suscribieron un contrato de arrendamiento de un local comercial localizado en la calle 8 #17-05 de Maicao. El canon de arrendamiento era de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000), mensuales que el arrendatario pagaría anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

En el hecho cuarto de la demanda¹⁰, el señor Elkin Yobany Zuluaga, bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la presentación de la demanda, actuando en calidad de demandante, manifiesta claramente que los señores Yoanis Martínez Ríos, Herminio Segundo Solano Castrillón y Edilberto Jose Sierra Pérez, como arrendatarios y coarrendatarios respectivamente, incumplieron la obligación de cancelar los canones de arrendamiento, según acordaron en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de 20 de septiembre de 2017¹¹.

Señala el señor Elkin Yobany Zuluaga, que los aquí demandados, a la fecha de presentación de la demanda, esto es, el 18 de enero de 2018, le adeudaban las mesadas correspondientes a los meses que se cuentan desde el 20 de noviembre al 20 de diciembre de 2017 por valor de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000) y del 20 diciembre de 2017 al

⁹ Folios 9-13.

¹⁰ Folio 2.

¹¹ Folios 9-13.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

20 de enero de 2018 por el mismo valor, para un total de tres millones seiscientos mil pesos (\$3.600.000).

En el relato de los hechos, concretamente, el hecho octavo, el demandante, señalo que el cinco (5) de diciembre de 2017, presento ante la parte encartada, petición de pago inmediato de mesadas adeudadas¹²; petición que no fue atendida por los demandados, lo que dio lugar a solicitar vía judicial, la resolución del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble entregado en arriendo.

Por su parte, los demandados Yoanis Martínez Ríos y Edilberto Jose Sierra Pérez, en la contestación de la demanda, indicaron que, al momento de la presentación de la demanda (18 de enero de 2018), ellos se encontraban al día en el pago de los canones del arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 8 #17-05 de Maicao; motivo por el cual propusieron la excepción de fondo de pago. Como pruebas presentaron original y copia de los recibos de pago de meses de noviembre – diciembre de 2017 y diciembre de 2017-enero de 2018, recibidos a satisfacción por el señor Elkin Yobany Zuluaga, en su calidad de arrendador¹³.

En este punto, advierte el Despacho, de acuerdo a las pruebas que obran en el expediente, como lo son los recibos de pago debidamente recibidos por el arrendador (hoy demandante), para el periodo comprendido entre el 20 de noviembre al 20 de diciembre de 2017 por valor de un millón ochocientos mil pesos (\$1.800.000) y del 20 diciembre de 2017 al 20 de enero de 2018.

Resulta evidente entonces, que al momento de la presentación de la demanda, esto es 18 de enero de enero 2018, los arrendatarios se encontraban al día con las mesadas que el demandante en el relato de los hechos alego como adeudadas, concretamente, en los hechos cuarto, quinto y noveno del libelo introductorio de la demanda.

Lo probado sobre el hecho central de la demanda, cual es la mora en el pago del arriendo, queda desvirtuado entonces, ante la inexistencia de la obligación al momento de la presentación de la demanda y así, con justa causa y atendiendo a los documentos aportados por el extremo pasivo de la Litis, queda acreditado el pago de la obligación, hecho ante cual se impone la prosperidad de la excepción alegada.

Conforme se expuso y quedo probado, la excepción de mérito de pago, se encuentra debidamente probada, por las razones antes anotadas, por lo que el Despacho procederá a decretar la terminación del presente proceso y el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado y practicado.

En consecuencia, el Juzgado primero promiscuo municipal de Maicao, la Guajira, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por mandato de la Ley:

¹² Folio 17-18.

¹³ Folio 90.



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Promiscuo Municipal
Maicao, La Guajira.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito de PAGO, por las razones antes expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el proceso impetrado por ELKIN YOBANY ZULUAGA ZULUAGA contra YOANIS MARTINEZ RIOS, HERMINIO SEGUNDO SOLANO CASTRILLON Y EDILBERTO JOSE SIERRA PEREZ, conforme se expuso en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: ORDENAR el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este asunto. Oficiese por secretaria en tal sentido.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante. En su oportunidad tásense por secretaria.

SEXTO: CONDENASE al señor ELKIN YOBANY ZULUAGA ZULUAGA a pagar a los demandados la suma igual al 30% de la cantidad debida, conforme lo señala el inciso 6° del numeral cuarto del artículo 384 del Código General del Proceso. tásense por secretaria.

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, previo las anotaciones en los libros y en el sistema de información judicial, Justicia XXI.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



MIGUEL ANGEL MARTINEZ GABELLO
Juez