

RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO UNICO PROMISCO MUNICIPAL
Administración Judicial Municipal - Cal. gamero
CALLE 7 NO. 9-20 ESQUINA
SITIONUEVO, MAGDALENA

Sitionuevo, Magdalena, treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintidós (2022)

ACCION: Restitución de inmueble arrendado
ACCIONANTE: Isaac y Martha de la Cruz García
DEMANDADO: Isaac de la Cruz Gamero
RADICACION No. 47-745-40-89-001-2021-00084-00.

OBJETO DE DECISION:

Dictar la sentencia que en derecho corresponda, luego de que el demandado fuera notificado personalmente del auto admisorio de la demanda y no se pronunciara sobre los hechos y pretensiones del actor.

SINTESIS DE LA DEMANDA:

El 12 de julio de 2021, los demandantes radicaron la demanda en referencia solicitando se declare la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 6 No. 4-135 de Palermo, Sitionuevo, con el demandado ISAAC DE LA CRUZ GAMERO; que se condene al demandado a restituir el inmueble; y, se ordene la entrega conforme a lo establecido por el artículo 308 del CGP.

Aquellas pretensiones las sustentan los accionantes con los siguientes resumidos hechos: 1. Que mediante contrato de arrendamiento verbal celebrado el 20 de julio de 2013 entregó la tenencia del inmueble ubicado en la calle 6 No. 4-135 de Palermo, Sitionuevo, con un canon de \$150.000; 2.- Que ese canon debería ser cancelado los primeros 5 días de cada mes durante 12 meses; 3.-Que en el contrato se pactó que los servicios públicos estaría a cargo del arrendatario; 4.- Que el arrendatario se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2015 hasta la actualidad y de los servicios públicos de luz por 55 facturas que suman \$5'023.859; y, 5.- Que el arrendatario ha vulnerado el contrato por mora en el pago por mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de agosto de 2015 y del servicio público con Air-e desde 2016.

Al libelo adosó: 1.- Copia de la Escritura Pública No. 044 del 26 de junio de 2020, por medio de la cual los demandantes protocolizan la compra del inmueble; 2.- Facturas de la empresa AIR-E; y, 3.- Declaración jurada extrajudicial de los testigos MARIA ELENA FERRER MENDOZA y JAIR ANTONIO POZO que dan cuenta del arriendo de los arrendadores al arrendatario.

MEDIOS DE DEFENSAS:

Por auto del 23 de julio de 2021 el Juzgado admitió la demanda y en él se hace saber todas las prevenciones que deben observar tanto los demandantes como el demandado. Al demandado se advirtió que en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP debía consignar a órdenes de este Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Santo Tomás, Atlántico, el valor total de las rentas y de los servicios públicos de energía eléctrica dejados de cancelar reseñados en debida forma en la demanda, so pena de no ser oído. En esa misma providencia se ordenó a la parte demandante prestara caución en un 20% sobre el valor de las pretensiones para que se garantizara posibles perjuicios.

De dicho proveído se notificó personalmente el demandado el 3 de este mes y año, sin que dentro de los términos legales interpusiera el recurso de reposición en contra de la admisión de la demanda ni la contestara.

FUENTES FORMALES PARA RESOLVER:

Para sustentar la decisión que corresponda, el Juzgado considera pertinente traer a colación las siguientes disposiciones.

El artículo 29 de la Carta Política establece: *El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas...*

El artículo 230 Superior mandata: *“Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley.*

La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial”

El artículo 97 del CGP enseña: *“Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*

El numeral 3º del artículo 384 del CGP señala: *“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*

CRITERIOS AUXILIARES PARA RESOLVER:

Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993. En esta sentencia, la Corte Constitucional señala lo siguiente: *“... Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva*

para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permitan conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad..."

El doctor MIGUEL ENRIQUE ROJAS GOMEZ, miembro de la Comisión Redactora del Código General del Proceso, al pie del artículo 384 de su obra comenta: "... La ley condiciona el ejercicio de la defensa del demandado a que demuestre el pago de los valores adeudados en virtud del contrato de arrendamiento, si en la demanda se ha aducido la mora del arrendatario, y en todo caso a que continúe pagando cumplidamente el canon de arrendamiento. La disposición se muestra equilibrada en tanto haya certeza sobre la existencia del contrato de arrendamiento, pues la defensa en juicio no puede ser empleada para relevarse del cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél..."

El Profesor Emérito de la Universidad Externado de Colombia, doctor HERNAN FABIO LOPEZ BLANCO, también miembro de la Comisión Redactora del Código General del Proceso, en su obra Código General del Proceso Parte Especial 2017, página 198 y ss, enseña: "... 10.2. **Finalidad del proceso de restitución del inmueble arrendado.** Existe un mal entendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del CGP;..."

"10.3.4. Cargas del demandado en el proceso de lanzamiento. Varían según la causal alegada. Si ésta se refiere a la mora en el pago de la renta, para que pueda ser escuchado 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 art. 384 del CGP,..."

Durante el curso del proceso el demandado, cualquiera que sea el motivo alegado, debe pagar cumplidamente el valor de los cánones que se vayan causando, porque si no lo hace se le sancionará dejando de escucharlo; esta disposición nos parece atinada, pues nada justifica que el demandante deje de percibir sus arriendos por el hecho de estar en pleito la devolución de la tenencia del inmueble si mientras dura el proceso el demandado lo está disfrutando, de ahí el acierto de esta norma al indicar que:..."

"Destaco que la sanción de dejar de ser oído el demandado hasta tanto no pague, no tiene excepciones de ninguna índole o sea que mientras no se cumpla con el pago, cualquier actividad procesal, la que sea, le está vedada al demandado y si de hecho llega a presentar alguna solicitud se hará caso omiso de ella, es como si no hubiera existido y sin que sea menester requerirlo, porque se estará al objetivo hecho de que no realizó el pago respectivo, sin perjuicio de que el momento en que lo haga recupere plenamente sus posibilidades de intervención para de allí en adelante poder ser escuchado, porque ese pago demorado no tiene efectos retroactivos..."

Por último traemos como criterio auxiliar comentarios del doctor RAMIRO BEJARANO GUZMAN sobre lo dispuesto por el artículo 384 del CGP, plasmados en su obra *PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS*, Editorial Temis, 2016, página 144. B) *Consignación judicial*. Esta forma de consignación la realiza el arrendatario cuando ya se ha promovido proceso de restitución, con el propósito de ser oído, bien cuando contesta la demanda o durante el curso del proceso.

a.-) Consignación cuando la demanda se funda en mora en el pago. Si la demanda se funda en mora en el pago, el demandado no será oído en el proceso si no acredita haber cancelado los cánones o la demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiere señalado como adeudados. Con tal fin, si el demandado no ha pagado o ya lo hizo pero no tiene como probarlo, debe consignar nuevamente los cánones y servicios respectivos, en la cuenta de depósitos del juzgado. Al escrito con fundamento en el cual se da respuesta a la demanda, debe acompañarse el título respectivo, para que ella se tenga por contestada..."

Dentro de este marco constitucional y legal resulta procedente dictar sentencia sin necesidad de decretar pruebas de oficio. En primer lugar, porque los demandantes no solicitaron pruebas distintas a las documentales que allegaron a la demanda; y, en segundo término, porque ante la ausencia de oposición a la demanda y pago de los cánones de arrendamiento y de los servicios de energía eléctrica por parte del demandado, resulta legal y procedente a la luz de lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 del CGP dictar sentencia ordenando la restitución.

Obsérvese que, los hechos del libelo se fundan en el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento y de los servicios de energía eléctrica. Así las cosas, tenemos que decir que el demandado no se opuso dentro del término de traslado de la demanda, concretamente por lo que ya se ha reseñado, es decir, por falta de pago de las obligaciones contraídas con el contrato de arrendamiento, por tanto no puede ser oído y consecuentemente procede dictar sentencia ordenándose la restitución.

En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Único Promiscuo Municipal de Sitionuevo, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

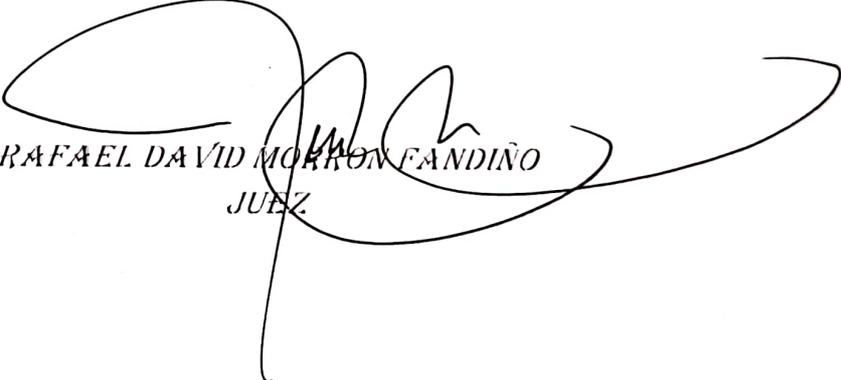
PRIMERO: Declarase la terminación del contrato de arrendamiento acordado el 20 de julio de 2013 entre los arrendadores ISAAC y MARTHA DE A CRUZ GARCIA y el

arrendatario ISAAC DE LA CRUZ GAMERO por incumplimiento en el pago del canon mensual de renta vencida del inmueble ubicado en la calle 6 No. 4-135 de Palermo, Sitionuevo, y por el no pago de los servicios de energía eléctrica. En consecuencia, se ordena al demandado ISAAC DE LA CRUZ GAMERO restituya en el estado en que recibió el inmueble a favor de los demandantes dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación de esta sentencia.

SEGUNDO: Si dentro de los diez (10) días dispuesto en el numeral anterior el demandado ISAAC DE LA CRUZ GAMERO no ha restituido el inmueble dado en arriendo, comisionase al Alcalde Municipal de Sitionuevo con facultades para subcomisionar al Inspector de Policía correspondiente para el correspondiente lanzamiento.

TERCERO: Condénese en costas al demandado. Tásense.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:



RAFAEL DAVID MORRON FANDIÑO
JUEZ