

RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL
<http://msitioinccv01a.endoj.ramajudicial.gov.co>
CALLE 7 NO. 9-20 ESQUINA
SITIONUEVO, MAGDALENA

Sitio nuevo, Magdalena, ocho (8) de abril de dos mil veintidós (2022)

ACCION: Restitución de inmueble arrendado
ACCIONANTE: Rubén Darío Vásquez Quiceno
DEMANDADO: Pedro León Orjuela
RADICACION No. 47-745-40-89-001-2021-00082-00

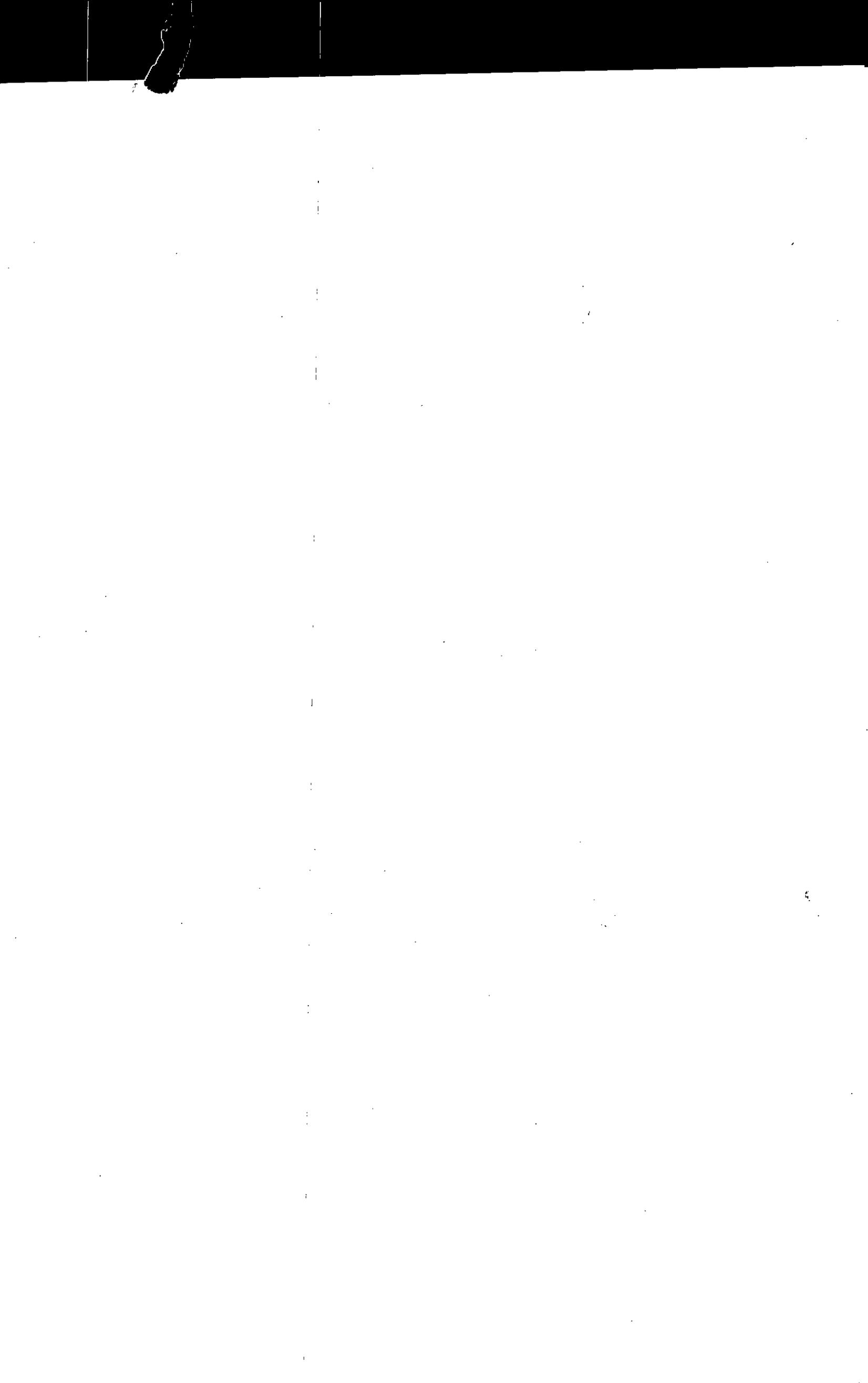
OBJETO DE DECISION:

Dictar la sentencia que en derecho corresponda, luego de que el demandado fuera notificado personalmente del auto admisorio de la demanda y se pronunciara sobre los hechos y pretensiones del actor sin acreditar el pago de los cánones de arrendamiento y servicios públicos que se exigen en el libelo.

SINTESIS DE LA DEMANDA:

El 9 de julio de 2021, el demandante radicó la demanda en referencia solicitando se declare la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de abril de 2017 entre el arrendador RUBEN DARIO VASQUEZ QUICENO y el arrendatario PEDRO LEON ORJUELA por incumplimiento en el pago del canon mensual de renta vencida desde el mes de abril de 2019 hasta junio de 2021 del local comercial No. 3 ubicado en la primera planta del Hotel Parqueadero Brisas Antioqueñas del kilómetro 5.5 corredor de Palermo, Sitio nuevo. Que como consecuencia de lo anterior se ordene la restitución del inmueble por parte del demandado a favor del demandante. Dentro de las pretensiones también se pidió se librara mandamiento de pago por la suma de \$15'623.849 correspondiente a los cánones de arrendamiento y servicios públicos adeudados, así como de la cláusula penal por incumplimiento del contrato y costas del proceso.

Aquellas pretensiones las sustenta el accionante con los siguientes resumidos hechos: 1. Que mediante documento privado el señor POMPILIO VASQUEZ ARISTIZABAL autorizó a RUBEN DAFRIO VASQUEZ para que diera en arriendo el local comercial No. 3 ubicado en la primera planta del Hotel Parqueadero Brisas Antioqueñas del kilómetro 5.5 corredor de Palermo, Sitio nuevo; 2.- Que teniendo en cuenta lo anterior, el demandante celebró con el demandado contrato de arrendamiento el 1 de abril de 2017; 3.- Que el contrato se firmó por el término de 1 año con prórroga automática; 4.- Que la parte convinieron en fijar como canon de arrendamiento la suma de \$1'500.000; 5.- Que se convino en la cláusula 4a que anualmente de manera automática el canon se reajustaría en un 7%; 6.- Que para el 1



de abril de 2018 el canon de arrendamiento era de \$1'605.000, para el 1 de abril de 2019 de \$1'717.350, para el 1 de abril de 2020 de \$1'837.564 y para el 1 de abril de 2021 de \$1'966.193; 7.- Que el demandado ha incumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos pactados, porque a partir de abril de 2019 no ha pagado el aumento del arriendo de acuerdo a la cláusula 4ª del contrato; 8.- Que a la presentación de la demanda el demandado adeuda al demandante la suma de \$6'165.264 correspondiente a los saldos comprendidos del mes de abril de 2019 hasta junio de 2021; 9.- Que el demandado ha incumplido con el pago de los servicios públicos, toda vez que cancela valores de manera parcial; 10.- Que a la presentación de la demanda el demandado adeuda \$5'526.199 por los saldos pendientes por consumo de energía eléctrica; 11.- Que las partes establecieron en la cláusula 9ª que ante el incumplimiento del contrato el arrendatario asumiría a título de cláusula penal una suma igual al doble de una mensualidad de arrendamiento, es decir \$3'932.386; 12.- Que el demandado renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales conforme a lo estipulado en la cláusula 9ª del contrato; 13.- Que de acuerdo a lo consagrado en la cláusula 9ª, la falta de pago en el canon de arrendamiento de un solo periodo es razón suficiente para que el arrendador de por terminado el contrato; 14.- Que el arrendador envió por correo certificado al arrendatario solicitud de pago como la entrega del inmueble, de lo cual no encontró eco; 15.- Que el demandado ha incurrido en la causal de falta de pago de la renta, razón por lo cual el arrendador ha otorgado poder para esta acción.

Al libelo se adosó: 1.- Copia auténtica del contrato de arrendamiento; 2.- Comunicado del 30 de noviembre de 2020 remitido por el demandante al demandado para constituirlo en mora; 3.- Certificado de la guía YP004118597CO donde se confirma el recibido de dicho comunicado; 4.- Autorización para arrendar el inmueble; 5.- Cuenta de cobro de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 sobre el consumo de energía, lo mismo que de los meses de enero, marzo, abril, y mayo de 2021; 6.- Copia de las consignaciones efectuadas por el demandado por concepto de energía eléctrica; 7.- Copia de las consignaciones efectuadas por el demandado por concepto de canon de arrendamiento; 8.- Certificado de libertad y tradición del inmueble; 9.- Certificado de matrícula de persona natural del demandado emitido por la Cámara de Comercio de Barranquilla; y, 10.- Copia de la Escritura Pública No. 3212 de la Notaría Quinta de Barranquilla donde se registra los linderos del inmueble.

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 el demandante 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, lo mismo que la cláusula penal prevista en el numeral 9º del contrato de arrendamiento por la suma de \$3'932.386 para un total

de \$15'623.849, lo mismo que los cánones de arrendamiento que se causaran a partir de julio de 2021, 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 18 de febrero pasado, contestando la demanda por medio de apoderado judicial, haciendo un pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones del libelo; y, además, proponiendo como excepción de fondo cobro de lo no debido; pero, es el caso, que dentro del término de traslado no acreditó el pago de todos los cánones de arrendamiento que se reclaman ni de los servicios público de energía eléctrica ni la cláusula penal, solo demostró haber pagado los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2021 con 2 recibos de REDEBAN, *corresponsal Bancolombia* y otro con un comprobante con destino a la cuenta de ahorro 770-560863-18 a razón de \$1'712.000 cada uno. Tampoco acreditó el pago de los cánones de arriendo ni de los del servicio de energía eléctrica de los meses posteriores a la presentación de la demanda.

Mediante providencia del 8 de marzo se decretó el embargo y secuestro del automotor de placas OQF-469 propiedad del demandado, se corrió traslado de las excepciones de méritos al accionante y se reconoció personería para actuar al apoderado judicial de PEDRO LEON ORJUELA.

Dentro del término legal el vocero del demandante descurre el traslado de la excepción y solicita que el demandado no sea oído dentro del proceso porque no aportó las consignaciones ordenadas por el Juzgado en el auto admisorio de la demanda, especialmente la renta y servicios públicos ni tampoco los que se han causado a partir de la presentación de la demanda. Agrega que, de acuerdo a la Sentencia C-070 de 1993 de la Corte Constitucional, la falta de pago de los cánones de arrendamiento como causal de terminación del contrato coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido y por esa razón es que en virtud de la ley opera la inversión de la carga de la prueba, por ello le corresponde al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante presentando los recibos o consignaciones correspondientes. También cita apartes de la Sentencia C-056 de 1996, concretamente para señalar que el arrendatario debe cumplir las obligaciones derivadas del contrato, vale decir, debe seguir cumpliendo el contrato conforme a las estipulaciones contenidas en él cumpliéndolo a cabalidad por ser ley para las partes, consignando mes a mes en la sección de depósitos judiciales del Banco Agrario el valor de las renta, hasta cuando termine el proceso. Por último, en tratándose de la excepción propuesta por el demandado señala que no debe ser estudiada, por lo que debe correr la misma suerte que la contestación de la demanda, trayendo a colación una liquidación por la deuda de energía (\$23'846.553) y una liquidación por saldos pendiente de arriendo (\$12'285.170). Con el escrito por el cual se descurre el traslado de la excepción, el demandante adjunta las factura de la empresa de energía eléctrica -AIR-C- correspondiente a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2021, la primera por \$24'336.820, la segunda \$26'546.540, la tercera por \$29'883.410, la cuarta por \$28'841.680 y la última por \$34'546.610.

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 inciso 2º del numeral 4º del artículo 384 del CGP señala: *"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, éste 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, correspondiente 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 mismos periodos, a favor del 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 tanto presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo" (Nigerillas del juzgado)

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*

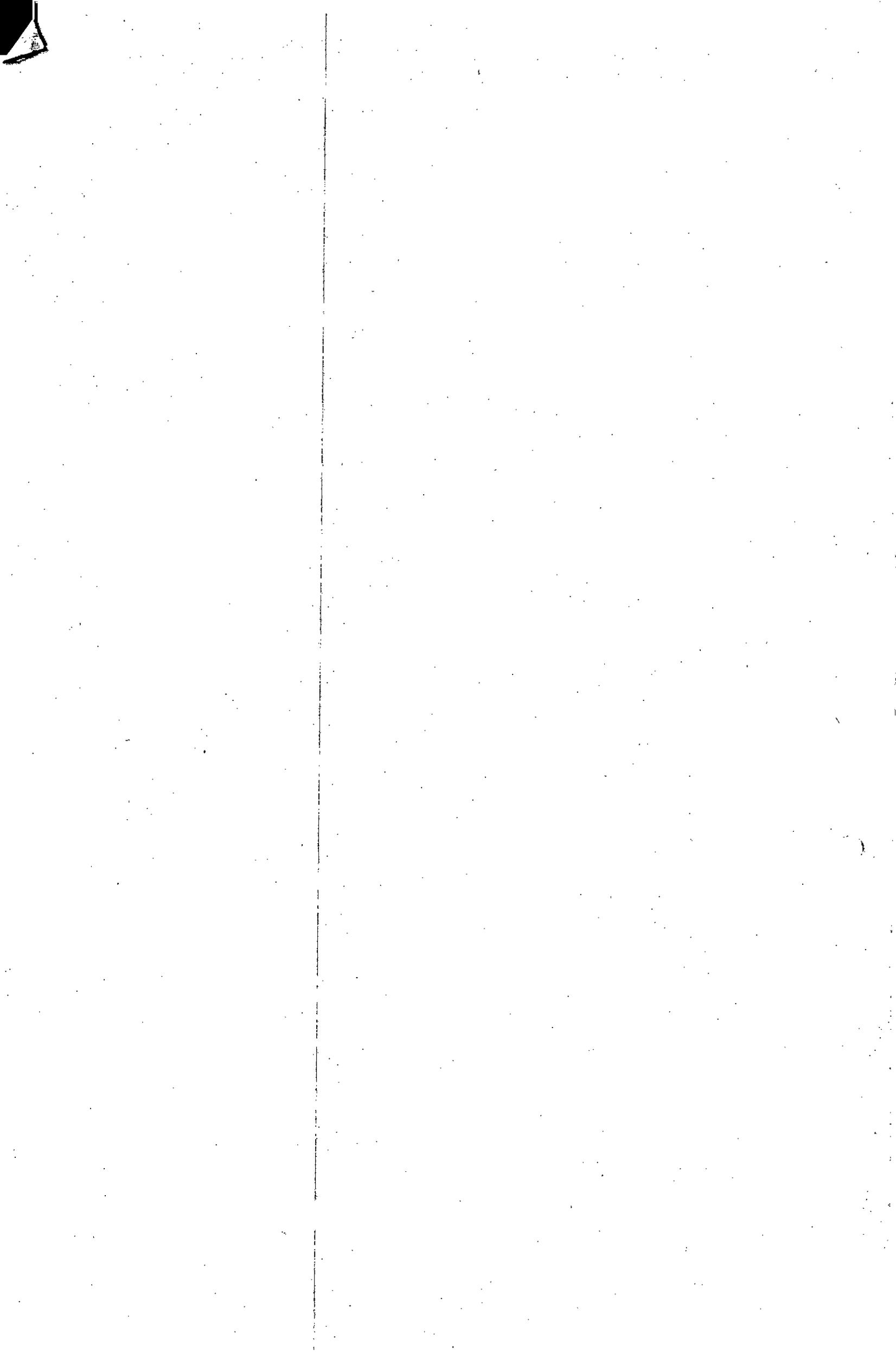
trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permitan conciliar los derechos subjetivos de las partes con 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..."

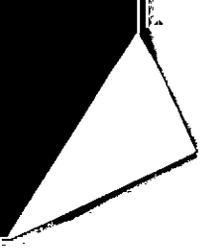
Por último traemos como criterio auxiliar comentarios del doctor RAMIRO BEJARANO GUZMAN sobre lo dispuesto por el artículo 384 del CGP, plasmados en su obra *PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS*, Editorial Temis, 2016, página 144. B) *Consignación judicial. Esta forma de consignación la realiza 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 el demandante no solicitó prueba distinta a las documentales que allegó a la demanda; y, en segundo término, porque ante la ausencia del pago total de los cánones de arrendamiento, de los servicios de energía eléctrica y la cláusula penal, la contestación de demanda no puede tener eco en este despacho.

Obsérvese que, los hechos del libelo se fundan en el no pago oportuno de tres obligaciones: Primero, los cánones de arrendamiento; segundo, el servicio de energía eléctrica; y, tercero, la cláusula penal. Si bien es cierto el demandado acredita con recibos el pago de los cánones de arrendamiento de abril, mayo y junio de 2021 a razón de \$1'712.000 cada uno, también lo es que al contestar la demanda (4 de marzo de 2022) no demostró el pago de los cánones de julio de 2021 a marzo de 2022 ni mucho menos el pago del servicio de energía eléctrica y la cláusula penal, obligaciones que se derivan del contrato escrito que sirve de soporte a las pretensiones de la demanda.

En pocas palabras, lo único que el demandado ha demostrado es el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2021, porque de acuerdo a las facturas de la empresa de energía eléctrica AIR-C aportadas por el mandatario judicial del demandante al momento de descorrer el traslado de la excepción de fondo presentada por el demandado para el mes de junio de 2021



adeudaba \$24'336.820; para el mes de junio de 2021 \$26'546.540; para el mes de agosto de 2021 \$29'883.410; para el mes de septiembre de 2021 \$28'841.680; y, para el mes de octubre de 2021 \$34'546.610.

Así las cosas, tenemos que decir que el demandado no se opuso en debida forma 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.

Con el libelo se presentó prueba del contrato sobre el cual el demandado no negó su condición de arrendatario, no desconoció el carácter de arrendador al demandante ni lo tachó de falso como para que exista la obligación de oírlo.

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,

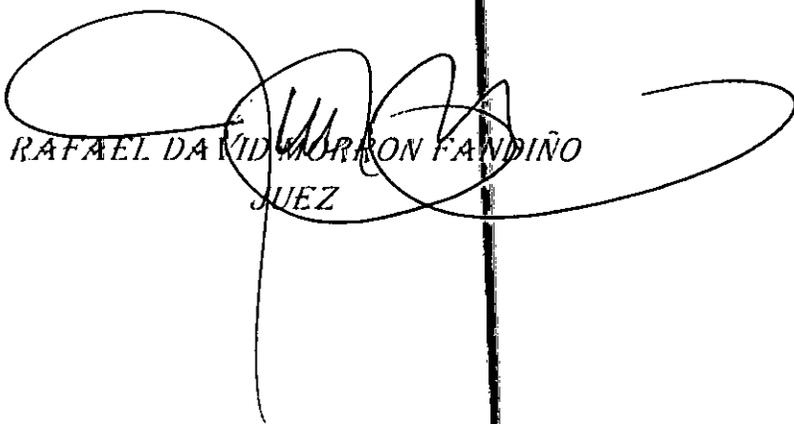
RESUELVE:

PRIMERO: Declarase la terminación del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de abril de 2017 entre el arrendador RUBEN DARIO VASQUEZ QUICENO y el arrendatario PEDRO LEON ORJUELA por incumplimiento en el pago del canon mensual de renta vencida desde el mes de abril de 2019 hasta junio de 2021 del local comercial No. 3 ubicado en la primera planta del Hotel Parquadero Brisas Antioqueñas del kilómetro 5.5 corredor de Palermo, Sitionuevo, en el pago de los servicios de energía eléctrica y cláusula penal. En consecuencia, se ordena al demandado restituya en el estado en que recibió el inmueble a favor del demandante 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 PEDRO LEON ORJUELA 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

