

Nota De Secretarial: Corozal, Sucre. 13 de febrero del 2023. Señora juez, informo a usted que el presente proceso se encuentra para proferir sentencia, porque que revisada la cuenta de depósitos judiciales de este despacho, se observa que la consignación correspondiente al canon del mes de enero del 2023, se hizo el treinta (30) y no dentro de los cinco primeros días del mes, como fue pactado en el contrato de arrendamiento. A su despacho para que se sirva proveer



KARIME CORONADO MARTINEZ
SECRETARIA

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



Libertad y Orden

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
COROZAL – SUCRE**

Trece (13) de febrero del dos mil veintitrés 2023

REFERENCIA: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: BETTY ISABEL MORENO HERAZO

DEMANDADO: CARLOS ALONSO VIVERO ORTEGA

RADICADO: 702154089001- 2022-0411-00

Asunto: Sentencia anticipada de restitución de inmueble arrendado proferida por “ausencia de oposición en debida forma”, aplicación de lo dispuesto en el inciso segundo y tercero del artículo 384 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

La señora BETTY ISABEL MORENO HERAZO, identificada con cedula de ciudadanía No. 42.205.730 de Corozal, ha presentado a través de apoderado judicial, **DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, contra el señor CARLOS ALONSO VIVERO ORTEGA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 9.314.11, con relación a un predio ubicado en Carrera 21 G y 21 H, con Calle 40, Barrio La Macarena Corozal Sucre. Cuyas medidas y linderos son: Por el NORTE, troncal de occidente (Calle 40) en medio con predios de Alidio Soto

Hernández y Erinia Soto, mide este lado 48.50 metros lineales, por el SUR, con predio de la sucesión de la familia Arrieta, mide 19.00 metros lineales, girando haciendo el fondo, mide 16.90 metros lineales, luego gira hacia el OESTE, y colindado con el señor Lácides Pérez, mide este lado 29.50 metros lineales, por el ESTE, carrera 21 H en medio, con la plaza de mercado la Macarena, mide este lado, 23.00 metros lineales, por el OESTE, con carrera 21 G en medio con la compañía TEXAS, mide 33.00 metros lineales. El área total del predio es de 1.464.75 M2.

Según el contrato celebrado el 1° de octubre del 2021, la arrendadora y el arrendatario, acordaron un canon de arrendamiento por un valor inicial a la fecha de suscripción del contrato de UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$1.950.000, oo), que debían pagarse de manera anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Igualmente, se indica en el mismo que el inmueble sería destinado para la ejecución de actividades comerciales, y que tendría una duración de seis (6) meses, entre otras especificaciones.

Con fundamento en el incumplimiento de esa obligación pactada en la cláusula tercera y quinta del referido contrato, la demandante solicita que se declare su terminación y que se condene al arrendatario a restituir el bien inmueble las costas procesales que se causen por el trámite de este proceso.

En el auto que admitió la demanda, además de las ordenes propias de esta actuación procesal, el Juzgado le advirtió al arrendatario que por el tipo de causal invocada, para ser oído, él debía acreditar el pago de las sumas adeudas por concepto del contrato de arrendamiento, y que se mencionaban en la demanda, concretamente los cánones correspondientes a los meses de octubre y noviembre del 2022, los servicios públicos de esos periodos, y los demás que se llegaren a causar durante su trámite.

El demandado, una vez notificado, y dentro del término de traslado de la demanda, a través de apoderada judicial, se opuso a esta restitución, negando hechos y proponiendo excepciones de mérito, de lo cual nos permitimos transcribir algunos apartes del documento contentivo de su defensa:

“A LOS HECHOS: PRIMERO: Es parcialmente cierto, su señoría pues si bien en se dice en el contrato del 1 de octubre 2021 se dio el arrendamiento, quiero aclararle a su señoría que no fue todo el bien que dice en el primer hecho, quiero aclararle a su señoría que el señor JORGE

ALEJANDRO GARCIA BARBOSA, quien es propietario también del bien inmueble en mención, lleva más 15 años arrendándole ese lugar a mi representado, toda vez que cuando el compro ese predio ya mi representado estaba ejerciendo su actividad comercial en ese lugar, así que mi representado lleva ocupando ese predio hace más de 19 años, y el señor JORGE ALEJANDRO GARCIA, no le arrendo un local comercial ni todo el predio que la señora demandante BETTY ISABEL MORRENO HERAZO, dice en el hecho numeral 1º. de la presente demanda.

SEGUNDO: Es parcialmente cierto su señoría ya que como lo dije en el hecho primero, hacen más de 15 años el señor JORGE ALEJANDRO GARCIA BARBOSA, quien es el compañero permanente esposo de la señora BETTY Isabel le arrienda a mi representado señor CARLOS ALONSO VIVERO, solo 3 metros de fondo con 13.30 mts de largo del predio en mención, pero solo el terreno solo sin local y sin nada, después el construyó el local comercial el cual tiene una acreditación y es conocido por todos los corozaleros su señoría, por lo que por esa porción de terreno le cobra un canon de arriendo por la suma de 1.950.000, pagos que mi representado venía realizando de forma diarios, incluso durante la pandemia que no trabajo le cancelo todo a pesar que no estaba trabajando, un día fue a pagar su canon diario y el señor JORGE ALEJANDRO GARCIA, le dice a mi representado, que ya el negocio del arriendo del terreno donde él tiene su local comercial construido con esfuerzo y sacrificio durante todos estos años ya no era con el que era con la otra propietaria, señora BETTY ISABEL, MORENO, su esposa y ella sabía que mi representado tenía construido un local comercial hay y ejercía su actividad comercial desde hace más de 19 años en ese lugar, hoy día es un local comercial acreditado con una prima comercial evaluada en más de 40 millones de peso por su acreditación...”

TERCERO: No es cierto su señoría fue una estrategia que uso la señora demandante de no recibir los pagos del arriendo, para poder demandar a mi representado y no indemnizar los perjuicios ocasionados por mandar a desocupar un local comercial que ni hizo ella, local que mi representado lleva más de 15 años ejerciendo su actividad comercial y su nombre es fritos donde Alonzo, y de ese negocio dependen 10 familias, mi representado hoy día se encuentra a paz y salvo hasta la fecha en todo.

CUARTO: Es totalmente falso su señoría ya que mi representado viene ejerciendo su actividad comercial en ese lugar por más de 19 años, antes que el señor JORGE ALEJANDRO, le alquilara los tres metros de su predio el ejercía su actividad ocupando 3 metros del espacio público del mercado de la macarena pero como el señor JORGE ALEJANDRO, le alquila los tres metros de fondo con 13.30 de largo de su propiedad, mi

representante construye un local comercial, con la aceptación verbal del señor JORGE ALEJANDRO, y como ahora ese predio lo tienen negociado con otras personas, la señora demandante se arma la estrategia de no recibir los canon para poder demandar, y así poder desalojar a mi representante comercial y no reconocerle su prima y su debida indemnización que le corresponde de su negocio y local comercial,

QUINTO: No es cierto, por los motivos que explicare al proponer las excepciones de mérito.

PRETENSIONES. Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte demandante y ruego al señor Juez, que una vez estudiadas las mismas se declaren probadas las siguientes:

EXCEPCIONES DE FONDO.

PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN: Indica la demandante en el hecho TERCERO, de la demanda que el arrendatario señor CARLOS ALONSO VIVERO , se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los meses octubre y noviembre del 2022 y que se encuentra atrasados, lo que finalmente suman \$3.900.000, pesos TRE MILLONES NOVECIENTOS PESOS, su señoría ello no puede surgir como cierto, pues fue la misma señora demandante que uso la estrategia para poder demandar a mi representado y así lograr que le desocupen dicho predio sin tener en cuenta que mi representado tiene más de 15 años de que el señor JORGE ALEJANDRO GARCIA, le dio en arriendo dicho pedacito de terreno y que el construyó su local comercial que hoy día tiene una acreditación y un buen nombre comercial y eso tiene un valor comercial, y se llama prima comercial después de largos años de estar ejerciendo su actividad comercial en ese mismo lugar, así que tiene un derecho intangible, que es su prima comercial con un valor de más de 40.000.000. Millones de pesos, genéricamente denominado "prima comercial". Este concepto suele estar asociado al local comercial, entendido como unidad física susceptible de aprovecharse con una actividad mercantil; en otras ocasiones se le asocia al propio negocio comercial, caso en el cual la prima equivale al buen nombre o crédito de que goza el negocio en mención. Así su señoría que la señora demandante uso la estrategia de no recibir los canon de forma diaria como lo venía haciendo, así que hoy mi representante se encuentra a paz y salvo con dicha obligación del pago del canon de arriendo hasta el mes de diciembre, los cuales se encuentran depositados en el banco agrario de corozal sucre y se le remitió por envias las constancia de depósitos por la suma de 5.850. 000, que equivalen a tres meses de cano de

arriendo, encontrándose a la fecha a paz y salvo su señoría con dicha obligación.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE CONTRATO: Tampoco puede su señoría atender lo solicitado de dar por terminado el contrato de arrendamiento, pues resulta claro que ese predio venía siendo poseído por mi representante hace más de 15 años sin contrato y que el arrendador era el esposo de la señora demandante señora BETTY ISABEL, y que ella es conocedora que mi representado lleva ejerciendo su actividad comercial en ese lugar por más de 15 años y que de ese negocio comercial dependen 10 familias, y que tiene una acreditación comercial, tal como lo dice mi representado en el acta de conciliación de fecha 10 de noviembre del 2022, anexo a esta contestación como prueba, de igual forma su señoría en las pretensiones piden den por terminado el contrato firmado por una sola parte el 1 de octubre del 2021, donde se estipula que el mismo tiene una duración de 6 meses y que se renueva por otros seis meses, así que el mencionado contrato ya está terminado desde el día 1 de octubre del 2022, y la señora demandante presenta demanda por incumplimiento de los canon de arriendo de los meses de octubre, y noviembre según del contrato firmado el día 1 de octubre del 2021, sin darse cuenta que ya ese contrato está terminado, y con todo este asunto mi representado le paga los meses de octubre, y noviembre y diciembre del 2022....”

La demandante presentó escrito de réplica a esta oposición así:

“(...) HECHOS: AL PRIMER HECHO: No es cierto. Mi poderdante BETTY ISABEL MORENO HERAZO, propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 21 G y 21 H con calle 40 Barrio La Macarena celebró un contrato de arrendamiento con el demandado CARLOS ALONSO VIVERO ORTEGA como se puede evidenciar en el contrato de arrendamiento el cual sirvió de prueba para interponer la demanda de RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE.

AL SEGUNDO HECHO: No es cierto. El demandado CARLOS ALONSO VIVERO ORTEGA venía presentando mora con anterioridad, como se puede evidenciar en la CLAUSULA QUINTA del contrato de arrendamiento: “QUINTA. VIGENCIA: LA RENOVACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO tendrá una duración única y exclusivamente de 6 meses a partir de la firma del presente contrato. Con el fin de darle tiempo al arrendatario de que se ponga al día con el saldo adeudado y pueda de manera definitiva, expresa y acordada entre ambas partes el desalojo del inmueble.” Su señoría como se puede evidenciar el demandado venía con anterioridad incumpliendo con sus obligaciones, no

estaba pagando los cánones de arrendamiento los 5 primeros día de cada mes en forma anticipada como lo estipula el contrato de arrendamiento en la CLAUSULA TERCERA, igualmente sucede con los servicios públicos, en la factura de Energía expedida por la Empresa AFINIA que fue aportada en la contestación de la demanda, no se evidencia el pago o la cancelación correspondiente al mes de Octubre por valor de \$415.590.00, como tampoco la cancelación del acuerdos de pago por valor de \$4.418.550.00, acuerdo que hizo sin la autorización de la propietaria es decir de mi poderdante. Igualmente sucede con la factura de Agua expedida por la Empresa VEOLIA no se evidencia el pago por valor de \$38.070.00.

AL TERCER HECHO: No es cierto. No es cierto que mi poderdante se rehusara a recibir la cancelación correspondiente a los cánones de arrendamiento, ahora bien, la ley faculta al arrendatario a depositarlos en el Banco Agrario a favor del arrendador en los casos en que el arrendador se rehúse a recibir los pagos correspondiente a cánones, los cuales los debía realizar dentro de los 5 primeros días de cada mes en forma anticipada como lo estipula la CLAUSULA TERCERA del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y no lo hizo, de esta manera cumplía con su obligación y evitaba la mora en el pago de los cánones. No es cierto su señoría que se encuentra a paz y salvo, por cuanto adeuda tanto cánones de arrendamiento como servicios públicos con acuerdos de pago.

AL CUARTO HECHO: No es cierto. Mi poderdante en ningún momento se ha rehusado a recibir los pagos y no es cierto que se encuentre a paz y salvo por cuanto al momento de la presentación de la demanda el día 9 de Noviembre de 2022 el demandado adeudaba los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de Octubre y Noviembre de 2022, en el transcurso del proceso se han causado los meses de Diciembre de 2022 y Enero de 2023, es decir que son cuatro (4) periodos que adeuda y en la contestación de la demanda aporta tres (3) pagos realizados fuera de fecha en el Banco Agrario discriminados así: 2022-12-15 \$2.000.000.00 2023-01-13 \$2.000.000.00 2023-01-18 \$1.850.000.00 Es pertinente precisar que no se evidencia la comprobación del pago donde conste la fecha, la cuantía y el periodo al cual corresponden estos pagos, toda vez que el arrendatario no le solicitó al arrendador la comprobación de los pagos realizados.

AL QUINTO HECHO: Si es cierto. Su señoría, en la Cláusula DECIMA SEGUNDA del contrato está estipulado que declara que renuncia a todo requerimiento para constituirse en mora. “DECIMA SEGUNDA-RENUNCIA: EL ARRENDATARIO declara que renuncia en beneficio del

ARRENDADOR o de su cesionario a todo requerimiento para para constituirlo en mora en cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.”

A LAS EXCEPCIONES DE FONDO. PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION. En ningún momento mi poderdante utilizó una estrategia para no recibir los pagos de los cánones de arrendamiento, como lo dije anteriormente la ley faculta al arrendatario a depositarlos en el Banco Agrario a favor del arrendador, en este caso a favor de mi poderdante, dentro de los 5 primeros días de cada mes en forma anticipada como lo estipula la CLAUSULA TERCERA del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes. De esta manera el arrendatario cumpliría con su obligación y podía evitar la mora en el pago de los cánones, y no los realizó. Su señoría el demandado a través de su apoderado judicial contestó la demanda el día 20 de Enero de 2023, con la contestación de la demanda debía aportar los tres (3) últimos periodos, Noviembre, Diciembre 2022 y Enero 2023, y se evidencian 3 pagos extemporáneos pero no está claro a que periodos corresponden, ya que no se acreditó la expedición del comprobante por escrito por parte del Arrendador, faltando de esta manera a un requisito, el cual es el pago de la renta para ser oído en el proceso. Con relación a las facturas de los servicios públicos aportados, en la contestación de la demanda no se evidencia el pago o colilla de pago, donde se demuestre que estos servicios y los acuerdos de pago fueron cancelados o pagados por el demandado. De esta manera tampoco cumple con el requisito del pago de los servicios públicos de que habla la norma. El Art 384 numeral 4 del CGP señala “Si la demanda se fundamenta en el pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso” Su señoría como se puede evidenciar el demandado no cumple con ningún requisito para ser oído dentro del proceso, toda vez que se encuentra adeudando el canon del mes de Enero de 2023, los servicios públicos de Energía con su respectivo acuerdo de pago y el servicio de agua. Por lo anteriormente expuesto le solicito su señoría no sea oído el demandado en el proceso

SEGUNDA: INEXISTENCIA DEL CONTRATO. No es cierto. Su señoría el contrato de arrendamiento que nos ocupa surgió como incumplimiento del anterior, y es un contrato claro, expreso y exigible, en el cual el demandado señor CARLOS ALONSO VIVERO ORTEGA funge como arrendatario, es decir se encuentra en calidad de arrendatario, según consta en el mismo contrato, el cual se aportó como prueba y no puede ser renovado por mi poderdante toda vez que el demandado no cumplió ni ha cumplido con el pago los cánones de arrendamiento, servicios públicos y los acuerdos que ha realizado con las Empresas de servicios

públicos. De otra parte tenemos lo estipulado en la CLAUSULA QUINTA del contrato de Arrendamiento en la cual acordaron que la vigencia seria única y exclusivamente por 6 meses, donde se evidencia que venía incumpliendo con el contrato de arrendamiento, toda vez que no se encontraba al día con los pagos de los cánones. El arrendatario no puede pretender una renovación de contrato dado que el contrato nació a la vida jurídica para darle tiempo al demandado a que se pusiera al día en la vigencia de seis (6) meses, para que ahora pretenda justificar su propio incumplimiento del no pago de los cánones y demás conceptos a que está obligado en virtud del contrato de arrendamiento y el plazo pactado...”

CONSIDERACIONES

Sentencia anticipada

El artículo 278 del CGP, en el inciso segundo, establece que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada total o parcial, en los siguientes eventos: (...)

“2. Cuando no hubiera prueba que practicar”.

En este proceso, se observa la configuración de esta causal en razón a que si bien es cierto, la parte demandada solicitó la práctica de pruebas alusivas a varios hechos que se plantean como excepciones de mérito, oponiéndose de esta forma a la restitución, no cumplió con la carga procesal que le impone el inciso segundo del artículo 384 del CGP, el cual establece que *“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”.*

Si bien se observan dos consignaciones referentes a los meses de octubre y noviembre, adeudados según la demanda, no se anexaron los recibos de servicios públicos de acueducto y energía eléctrica, con la nota de haber sido pagados por el arrendatario.

Igualmente, se verificó por parte de secretaría que el demandado no cumplió a cabalidad con la exigencia descrita en el inciso tercero del mismo artículo, el cual establece que *“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”.

Lo anterior, debido a que según el contrato de arrendamiento los pagos de la renta o canon de arrendamiento debía realizarlos el demandado dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, pero lo hizo el 30 de enero del 2023.

De acuerdo con lo anterior, el Despacho no puede atender o escuchar la defensa del demandado, lo que implica que tampoco puede decretar y practicar las pruebas en las que basa su argumentación. Obviamente, este es un caso en los que procede la sentencia anticipada.

Por otro lado, el artículo 120 del mismo código, que trata de los términos para dictar las providencias judiciales por fuera de audiencia y que menciona la obligación de fijar una lista de los procesos que se encuentran en el despacho para sentencia, establece en el inciso tercero que: *“No obstante, cuando en disposición especial se autorice decidir de fondo por ausencia de oposición del demandado, el juez deberá dictar inmediatamente la providencia respectiva”.*

Fundamentándose este despacho en lo anterior, se llega a la conclusión, que si se verifica el incumplimiento de la carga procesal mencionada, debe dictarse la sentencia que ordene la terminación de contrato de arrendamiento y la consecuente orden de restitución. Es decir, que no es suficiente advertir que no será oído al demandado en el proceso, sino hasta tanto demuestre que ha cumplido con la respectiva obligación, en cuanto al pago de los cánones o demás conceptos adeudados. Si no se entendiera así, se estaría autorizando la inactividad o parálisis del proceso hasta cuando el demandado cumpla con su deber.

En el mismo sentido, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC de 25 de mayo de 2011, radicación 011-00033-01, al pronunciarse sobre el trámite de esta clase de asuntos con base en el artículo 424 del C.P.C., cuya redacción es similar a la del artículo 384 del C.G. del P., señaló: *«Este es un típico caso de jurisdicción condicionada, en el cual la ley procesal impone, como condición para ser oído en el proceso, que el demandado cumpla con la carga de demostrar que realizó el pago de los cánones cuyo incumplimiento motiva la demanda de restitución, o de consignar su valor a órdenes del juzgado”.*

De acuerdo con la disposición transcrita, sólo se pueden tener en cuenta las defensas de quien cumpla con dicha carga; en caso contrario, se considerará que el demandado no se opuso a las pretensiones de la demanda.

En conclusión, para esta operadora judicial es igual guardar silencio frente a la demanda de restitución que presentar una oposición sin el cumplimiento de la carga procesal que para el caso corresponde.

Ahora bien, de la contestación de la demanda se desprende que para el arrendatario existe una incertidumbre en cuanto a la obligación a su cargo de pagar el servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado.

Para el despacho, este tema es completamente ajeno al presupuesto fáctico principal que menciona la Corte Constitucional de manera reiterativa en las sentencias de tutela en las que hace alusión a la falta de certeza de la existencia del contrato de arrendamiento. Y que en esos casos ha exonerado al demandado de acreditar el pago de las sumas que el arrendador estima adeudadas.

En cuanto a ese asunto, no existe ninguna excepción para no cumplir con esa carga procesal

Igualmente, en lo que tiene que ver con la factura de servicios públicos, no está de más recordar que de conformidad con el artículo 130 de la ley 142 de 1994, modificado por la ley 689 del 2001, esta norma expresa que en relación con las obligaciones y derechos derivados del contrato de servicios públicos existe solidaridad entre el propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio. En cuanto esta obligación respecto del propietario arrendador y el arrendatario, el primero debe responder solidariamente por las deudas por causa de la prestación de los servicios públicos del segundo, frente a la empresa, rompiéndose esta solidaridad, cuando ésta debe suspender el servicio por la mora en el pago de las facturas, mínimo de tres periodos.

Por lo tanto, el arrendatario no puede alegar en su favor el hecho de que no le correspondía cancelar las facturas del servicio público, porque nada se dijo al respecto en el contrato de arrendamiento, y además cuando el consumo corresponde a varios periodos comprendidos dentro del contrato de arrendamiento.

Aun siendo cierto, lo dicho con relación a este punto, el mismo debe dilucidarse dentro del proceso, y nada cambia la situación del demandado, con respecto al deber procesal de acreditar el pago de las

referidas facturas para que su defensa pueda ser atendida, más aún cuando en el auto que admitió la demanda, se le hizo la advertencia sobre la carga procesal impuesta a los arrendatarios.

Además, tampoco puede asimilarse la situación del demandado con la de los accionantes de esas tutelas, en cuanto a la falta de certeza sobre la existencia del vínculo contractual, porque consta en el expediente un contrato de arrendamiento celebrado con la demandante, en el año 2021, lo que descarta cualquier duda sobre el fenómeno de la interversión de su título de tenedor a poseedor tenencia en posesión (artículo 1915 del Código Civil), que establece el principio de la inmutabilidad de la causa o título, según el cual, quien ha iniciado la relación siendo poseedor o tenedor, así continua, a pesar de su voluntad interna en contrario o el decurso del tiempo.

Por más que afirme el demandado y anuncie pruebas en el sentido de que su ánimo actual es de poseedor y no de arrendatario para aplicar la excepción prevista en esas sentencias, no basta con desconocer la existencia del contrato de arrendamiento, sin ningún soporte fáctico o jurídico. Y más, cuando el arrendatario reconoce la obligación de pagar los cánones pactados, y uno de sus defensas, precisamente se refiere a que la demandada se rehusó a recibir el valor de los mismos, refiriéndose a los meses de octubre y noviembre del 2022. Esas declaraciones contradicen el ánimo de poseedor que supuestamente viene mostrando desde hace quince (15) años frente a la demandante, y su compañero permanente.

Por otro lado, según lo informa la nota de secretaria que antecede, el arrendatario no realizó la consignación del canon de arrendamiento causado a partir de la notificación de la demanda, correspondiente al mes de enero dentro de las oportunidades señaladas en el contrato. Lo cual impide que el despacho atienda su defensa, en cuanto darle trámite a la oposición.

Resuelto lo anterior, solamente falta examinar el cumplimiento de los presupuestos generales y especiales para proferir sentencia de fondo, a favor de la parte demandante. En cuanto a los primeros, competencia del juez, capacidad de las partes, capacidad procesal, demanda en forma y el trámite correcto, no se observa ninguna falencia. Y, con respecto a los segundos, como se dijo, en el presente caso se aportó el contrato de arrendamiento; el demandado aceptó su calidad de arrendatario de un inmueble plenamente identificado, y aunque afirma encontrarse en posesión del inmueble, viene pagándoles a ésta los cánones de arrendamiento causados hasta la fecha de presentación de

la demanda. Y, por ficción jurídica, se considera que incumplió con una de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, al no demostrar el pago de las facturas de servicios públicos domiciliarios, ni tampoco consignó su valor a nombre del juzgado. Siendo que esta omisión fue también invocada por la demandante como causal para la terminación del contrato.

A lo que se suma que el mes de noviembre, lo consignó a nombre de este Juzgado en el Banco Agrario el 30 y no dentro de los primeros cinco días, es decir no cumplir la carga procesal establecida por el inciso tercero del artículo 384 del CGP, sino que lo hizo de manera extemporánea.

Por último, como este es un fallo que se profiere sin agotar todo el trámite procesal, y en la demanda, además de la terminación del contrato por el incumplimiento del arrendatario, y su consecuente lanzamiento, más la condena en costas, se solicita hacer efectivo el pago de la facturas adeudada hasta la fecha no puede el despacho guardar silencio, porque esta solicitud configura otros extremos más de la Litis.

En cuanto al pago de las facturas expedidas por servicios públicos, no es posible ordenarlo en la sentencia, por cuanto el mismo corre a cargo de ambas partes, porque son solidariamente responsables de su pago, puesto que así lo indica el artículo 130 de la ley 142 de 1991, a menos que se rompa la solidaridad, asunto que debe discutirse frente a las empresas acreedoras de ese pago.

Además, se recuerda que la Ley 820 de 2003, Artículo 14, establece

Exigibilidad. Las obligaciones de pagar sumas en dinero a cargo de cualquiera de las partes serán exigibles ejecutivamente con base en el contrato de arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en los Códigos Civil y de Procedimiento Civil. En cuanto a las deudas a cargo del arrendatario por concepto de servicios públicos domiciliarios o expensas comunes dejadas de pagar, el arrendador podrá repetir lo pagado contra el arrendatario por la vía ejecutiva mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes empresas debidamente canceladas y la manifestación que haga el demandante bajo la gravedad del juramento de que dichas facturas fueron canceladas por él, la cual se entenderá prestada con la presentación de la demanda.

En conclusión, no es posible sustituir la factura cambiaria de servicios públicos, que presta mérito ejecutivo, por una condena establecida en la

sentencia de restitución en contra del arrendatario, aunque éste obligado a pagarla por pactarse así el contrato de arrendamiento.

Y, en cuanto a los meses adeudados antes y después de la presentación de la demanda, tampoco podría existir una condena al pago porque su valor fue consignado por el arrendatario para cumplir con la carga procesal antes referida.

-Condena en Costas-

Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previsto en el código (Artículo 365-1 del C.G.P.)

En este caso, es viable imponer esta condena, señalando como agencias en derecho en favor del demandante la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MTE (\$585.000)**, equivalente al quince por ciento (15%) del valor de los cánones adeudados por el demandado, al momento de presentar la demanda.

-Calificación de la Conducta de la Partes (Artículo 280 del C.G.P.). Y Posible Condena a Perjuicios (Artículo 80 Ibídem)-

No habrá condena por perjuicios porque no se observan actuaciones temerarias. Tampoco se observa el incumplimiento de algunos de los deberes de las partes y sus apoderados. Y no habrá pronunciamiento en cuanto a lo concerniente con el artículo 97 del mismo código, porque no se desató completamente la Litis.

En mérito de lo antes expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCO** **MUNICIPAL DE COROZAL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: Declarar Terminado el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Arrendado, celebrado el 1º. De octubre del 2021 y que se anexó con la demanda.

SEGUNDO: Ordenar al señor **CARLOS ALONSO VIVERO ORTEGA**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 9.314.111, en su calidad de arrendatario, restituir a la demandante señora **BETTY ISABEL MORENO HERAZO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 42205730, el inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 342-248-94, ubicado en carrera 21 G y 21 H con Calle 40, barrio La

Macarena Corozal (Sucre), plenamente identificado en la parte motiva de esta sentencia.

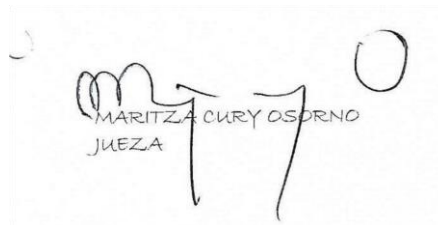
En caso de que no se cumpla esta entrega de manera voluntaria una vez notificada la sentencia, se comisiona desde ahora al señor alcalde de la ciudad de Corozal, para que directamente o a través de un delegado, inspector de policía o secretario de su despacho efectúe la entrega del bien a los demandantes.

En su oportunidad se librará el correspondiente despacho comisorio con los insertos necesarios.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada, fíjese como agencias en derecho en la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MTE (\$585.000).**

CUARTO: No hacer efectiva para su cobro ejecutivo directo al demandado, el valor relacionado en las facturas de servicios públicos. Igualmente de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre, noviembre del 2022 y enero del 2023, porque su valor fue consignado en cumplimiento de la carga procesal que le correspondía asumir al demandado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARITZA CURY OSORNO
JUEZA