



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

Valledupar, Veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Referencia : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
Demandante : ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ
Demandado : MARIA LIGIA VERGARA NAVARRO
Radicación : 20001-41-89-001-2020-00394-00
Asunto : SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA

1. ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho, conforme a lo establecido en el numeral quinto inciso final del artículo 373 del C.G.P., a dictar sentencia escrita dentro del presente asunto.

2. HECHOS

Manifiesta el apoderado de la demandante, que el 10 de mayo de 2010 la señora ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ, celebró el contrato de arriendo de parqueadero y vivienda familiar , entrego a título de arrendamiento a la señora María Ligia Vergara Navarro, el siguiente bien inmueble (parqueadero y vivienda familiar) el cual se encuentra inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No 190-7971 de la oficina de instrumentos públicos y privados de la ciudad de Valledupar y se distingue con la dirección con nomenclatura transversal 18B No 19-88 Barrio las delicias de esta ciudad, el mencionado predio se encuentra delimitado por los siguientes linderos: por el NORTE: Con predio de Álvaro Agustín Oñate Mendoza mide 31 mts, SUR: Con predio de Álvaro Oñate Mendoza; ESTE: Transversal 18B, en medio y predio y predio de Armando Manotas, mide 21 Mtrs, y OESTE: Predio de Jorge Canales Medina, mide 21Mtrs.

Las partes convinieron en fijar como canon de arrendamiento mensual la suma de \$400.000 y que debido a los reajustes realizados por el incremento anual del IPC y de acuerdo a la voluntades de las partes el canon de arriendo se encuentra establecido en la suma de \$750.000, los cuales acordaron que los pagos de los cánones de arriendo debían ser cancelados de la manera anticipada y de forma consecutiva dentro de los primeros cinco (05) días de cada mes en la siguiente dirección transversal 18B No 19-88 Barrio las delicias de esta ciudad y en los últimos años en la cuenta de ahorros No 628394082 del Banco de Bogotá cuya titular es la señora Rosalinda Gómez Domínguez, como término de duración del contrato se fijó un año ósea 12 meses y que se podría prorrogar por voluntad de las partes tal y como ocurrió en este caso.

El demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, en efecto los arrendatarios adeudan a su poderdante los cánones correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2020, total de meses adeudados 4, los cuales adeuda la suma de \$3.000.000 correspondiente a cuatro meses de canon de arriendo, lo anterior hasta el monto de la presentación de la demanda.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

La demandada renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales y aun así su mandante lo ha requerido en varias oportunidades de manera verbal y vía telefónica, pero sin lograr una respuesta positiva por parte de la arrendataria hoy la demandada.

Las partes intervinientes en este contrato de arriendo, el arrendador y la arrendataria acordaron que el incumplimiento del contrato o la falta de pago de los cánones de arrendamiento de un periodo o mes le dará el derecho al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Las partes intervinientes en este contrato de arriendo, el arrendador y la arrendataria, acordaron que el incumplimiento del contrato o la falta de pago de los cánones de arrendamiento de un periodo o mes le dará el derecho al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

La demandada está en mora en el pago de la renta mensual ya descrita anteriormente del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, razón por la cual la señora ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ le ha conferido poder especial para entablar la correspondiente demanda, el inmueble fue arrendado para ser destinado para parqueadero y vivienda familiar para la arrendataria.

En base a los anteriores hechos, la parte demandante solicita se declare judicialmente la existencia del contrato de arriendo suscrito entre las partes, se declare judicialmente terminado el contrato de arriendo suscrito entre las partes por falta de pago en los cánones de arriendo mensuales de los meses de mayo, junio, julio, agosto de 2020, para un total de 4 meses adeudados por valor de \$3.000.000 hasta el monto de la presentación de la demanda, se ordene la restitución desocupación y entrega material del bien inmueble y de no entregarse dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que se practique la diligencia de lanzamiento, el pago de las sumas adeudadas, el pago de los servicios públicos como agua, energía eléctrica, gas natural y los demás a que haya lugar, como también que no sean escuchadas las partes demandadas y se condene al demandado a cancelar las costas y agencias en derecho.

Aunado a lo anterior solicita la entrega del inmueble arrendado a favor del arrendador ROSA LINDA GOMEZ DOMINGUEZ de conformidad con el artículo 305 y 308 del C.G.P, como también se les imponga la respectiva condena en costas y agencias.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

La demandada fue admitida mediante proveído del 4 de diciembre de 2020, mediante el cual se ordenó correr traslado a la demandada, a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

Frente a ello, la demanda se notificó por aviso el auto admisorio de la demanda, tal como consta en el archivo No 6 del expediente digital, y dentro del término del traslado la demandada contesto la demanda y contesto las excepciones de mérito que denomino:

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN
2. FALTA DE EFECTO JURIDICO DEL CONTRATO

De las excepciones planteadas por el demandado se corrió el traslado de que trata el artículo 443 numeral 1 del C.G.P y dentro de dicho interregno la parte demandante realizó el pronunciamiento pertinente.

Así las cosas, surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de la demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

IV.- CONSIDERACIONES

Según el código civil artículo 1973 *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

El contrato de arrendamiento es oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo, de administración y bilateral; en tal sentido, las partes dentro de este tipo de contratos tienen obligaciones y derechos de forma recíproca; la obligación principal del arrendador es entregar la cosa (bien inmueble), entrega que debe hacerse de forma material, ello debido a que se confiere es el goce o uso de la cosa.

Como lo manifiesta el artículo 2000 del CC: *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria”.*

Pertinente también es mencionar que otra de las obligaciones del arrendatario es restituir la cosa una vez haya finalizado el contrato de arrendamiento, tal como lo menciona el artículo 2005 del Código Civil.

Como requisito esencial, sustancial y sine qua non del proceso de restitución de bien inmueble arrendado, la parte demandante (arrendador), debe cumplir con todas las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento.



En la Ley 1564 del 2012 Código General del Proceso establece las reglas aplicar en su **Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado**. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado. Según lo anterior *“el contrato de arriendo sea de forma verbal o escrito es ley para las partes, ya que crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación comercial”*. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, STC8799, 2016)

Es decir, que el incumplimiento de este contrato implica la Resolución del mismo y por ende el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble arrendado.

Decantado lo anterior, pasa el despacho a resolver de fondo el presente asunto, precisando que, las excepciones dentro de nuestro ordenamiento jurídico, están instituidas como medios de defensa procesal de la parte pasiva de la acción, las cuales una vez probadas dan lugar a que este se le libere de las pretensiones incoadas por el actor, así las cosas, procede el despacho a verificar si las excepciones propuestas por la parte demandada se encuentran probadas en el presente asunto.

1. PRIMERA EXCEPCIÓN: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

Sustentada por su proponente, en que en el hecho cuarto de la demanda la parte demandante alega que la arrendataria la señora MARIA LIGIA VERGARA NAVARRO, se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto de 2020 lo que para ella suma \$3.000.000, ello no puede surgir como cierto, pues los cánones de arrendamiento son propios de un contrato de arrendamiento y es claro que según recibos de consignaciones correspondientes a los siguientes meses:

- ✓ Junio con fecha de pago 11/06/2020, por valor de (\$750.000) setecientos cincuenta mil pesos.
- ✓ Julio con fecha de pago 31/07/2020 por valor de (\$750.000) setecientos cincuenta mil pesos.
- ✓ Agosto con fecha de pago 04/09/2020 por valor de (\$750.000) setecientos cincuenta mil pesos y subsiguientes.

Indica además el excepcionante que las consignaciones indicadas anteriormente las realizaba el señor RICARDO VERA MONTEALEGRE que es el legítimo poseedor del bien inmueble y esposo de la demandada.

Con relación a la excepción el apoderado demandante expreso: *“que la demandada quiere hacer parecer al señor RICARDO VERA MONTEALEGRE como arrendatario, calidad que no tiene, puesto que quien funge esa calidad es la señora MARIA LIGIA VERGARA NAVARRO, confiesa la demandada deber los cánones correspondientes a los meses de abril y mayo de 2020 debido a una condonación que le hiciera LUIS ALFONSO GOMEZ, lo cual no es cierto*



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

pues no hace parte del contrato que se ejecuta, pero además de ello, incurrió en mora en el mes de agosto al ser cancelado en el mes de septiembre de 2020, que las consignaciones efectuadas a favor de la demandada dejan sin sustento la calidad de poseedor que no tiene ni ha tenido el señor RICARDO VERA MONTEALEGRE”

Al respecto, el artículo 784 ibidem establece que las quitas o pago parcial, para poder alegarlas como excepción, siempre deben constar en el título, entendiendo este Despacho que igual aplicación habría que darle cuando exista el pago de canon de arrendamiento, el arrendador deberá expedir al arrendatario un soporte de pago donde se identifique plenamente la obligación, de modo que no haya equívocos frente a la misma.

Revisados los pagos alegados, observa el despacho que el demandado efectuó el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de **junio, julio y agosto** de 2020 por valor de \$750.000 para un total de \$2.250.000, no obstante, no se tiene constancia de que efectivamente los meses de abril y mayo hayan sido cancelados, ni mucho menos existe prueba que acredite la manifestación hecha por la parte demandada de que los valores generados por concepto de canon de arrendamiento de los meses de mayo y abril hayan sido condonados por el arrendador, de tal manera que no tuviera la obligación contractual de cancelarlos, aunado a lo anterior, no se acredita que la parte demandada haya pagado los cánones de arrendamiento que se generaron posterior a la presentación de la demanda, esto es, del mes de septiembre de 2020 en adelante, eventualidades estas que demuestren un incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del extremo pasivo de la litis.

Valor

\$ 750.000

Junio

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Banco de Bogotá 494 Plaza Mercado

11/06/2020 2:01 PM Horario Normal

CUENTA ****4082 S.BTA

GOMEZ DOMINGUEZ, ROSAL Tran:30X

Vr.Efectivo:750,000.00 Usd:126

Vr.Cheq: 0.00 Cant:0

Valor Total:750,000.00

CS049403 Cod. 20200611401170000

Comision:0.00_0.00 1700 CONS56

Valor

\$ 750.000

Julio

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Banco de Bogotá 494 Plaza Mercado

31/07/2020 2:35 PM Horario Normal

CUENTA ****4082 S.BTA

GOMEZ DOMINGUEZ, ROSAL Tran:468

Vr.Efectivo:750,000.00 Usd:2003

Vr.Cheq: 0.00 Cant:0

Valor Total:750,000.00

CS049401 Cod. 2020073114364770000

Comision:0.00_0.00 1700 CONS52

Valor

\$ 750.000

Agosto

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de buen cobro Art. 882 y a verificación posterior. Si hubiere errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Banco de Bogotá 494 Plaza Mercado

04/09/2020 2:13 PM Horario Normal

CUENTA ****4082 S.BTA

GOMEZ DOMINGUEZ, ROSAL Tran:296

Vr.Efectivo:750,000.00 Usd:8228

Vr.Cheq: 0.00 Cant:0

Valor Total:750,000.00

CS049403 Cod. 20200904141569170003

Comision:0.00_0.00 1700 CONS58



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

Ahora bien, respecto al pago de las facturas de servicios públicos la parte demandada allego constancia de pago de las facturas de servicio de energía y gas, en los cuales claramente se observa que no existe ninguna deuda pagar más que el mes en el que se expidió la factura en esa oportunidad, que fueron en el mes de octubre y diciembre de 2020 respectivamente, aunado a ello, no existe constancia del estado de la factura o del pago efectuado con ocasión al servicio de agua, acotaciones que terminan de desvirtuar el sustento de la excepción planteada por la apoderada de la demandada y que conllevan a que el despacho la declare no probada.



2. SEGUNDA EXCEPCIÓN: FALTA DE EFECTO JURIDICO DEL CONTRATO.

Fundamentada por la apoderada, en que el contrato es ley para las partes y en la cláusula decima del contrato dice “*terminación y prórroga del contrato. este contrato termina por el vencimiento del término estipulado. Los contratantes podrían prorrogado mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento*”.

La togada expresa que el contrato de arriendo aportado por la demandante ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ, no es prorrogable automáticamente, para ello se requiere la existencia de un documento escrito que así lo acredite, dicho escrito asegura no existe, por tanto, jamás se dio la prórroga que alega el demandante. En otras palabras, el contrato no es claro, ni expreso, es complejo de suerte que se hace necesario el escrito donde se encuentre plasmada la prórroga, por lo que considera que en el fondo de este asunto lo que hay es una posesión, un comodato o cualquier otro caso, pero no un contrato de arrendamiento incumplido.

Ante tal planteamiento el apoderado demandante indico “*que el contrato válidamente celebrado es ley para las partes, así como lo afirma la apoderada de la demandada, luego*



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

entonces deben atenerse al contenido del mismo, en especial a la cláusula decima tercer denominada: Terminación y prórroga del contrato:

“El presente contrato termina por el vencimiento del término pactado. No obstante, los contratantes por mutuo acuerdo podrán prorrogarlo por un periodo igual al inicialmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de anticipación. Lo anterior sin perjuicio del derecho consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio”.

Las partes han expresado de manera voluntaria su consentimiento para su prórroga ya que este, se ha venido ejecutando durante un lapso de 11 años y a las partes han aceptado de manera libre, consiente y espontanea su ejecución, prueba de ello es que la parte demandada ha venido cancelado los cánones de arriendo y haciendo los reajustes de los mismos cada vez, que se cumple un año de ejecución, pues se inicio con un valor de \$400.000 y se encuentra en \$750.000”

En ese sentido propio es traer a colación el artículo 384 del C. G. P. que hace referencia a la Restitución de inmueble arrendado, establece que *“A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria”*

En el presente asunto, se trata de la restitución de bien inmueble (parqueadero y vivienda familiar) inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria **No 190-7971** de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Valledupar – Cesar, ubicado en la transversal 18B No 19-88 Barrio las delicias de esta ciudad, el cual se encuentra delimitado por los siguientes linderos: el NORTE: Con predio de Álvaro Agustín Oñate Mendoza mide 31 mts, SUR: Con predio de Álvaro Oñate Mendoza; ESTE: Transversal 18B, en medio y predio y predio de Armando Manotas, mide 21 mts, y OESTE: Predio de Jorge Canales Medina, mide 21Mtrs.

Consta en el plenario, que la parte demandante señora ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ, cumplió con la exigencia de acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento de inmueble (parqueadero y vivienda familiar), suscrito en fecha 10 de mayo de 2010, por ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ como arrendadora y MARIA LIGIA VERGARA NAVARRO como arrendataria, pactando como canon de arredramiento mensual la suma de \$400.000 cuya duración era de un año y que sucesivamente se fue prorrogando de acuerdo a las cláusulas estatuidas en el prenombrado contrato, siendo dicho documento en el cual las partes plasmaron su voluntad y del cual se presume su autenticidad de conformidad con lo estatuido en el artículo 244 del C.G.P., puesto que al no haberse tachado de falso tiene pleno valor probatorio, considerando por ello el despacho, que en este proceso no existe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y la demandada, pues el mismo fue aportado por la parte actora con la demanda, de ahí que la demandada tenía la carga probatoria de demostrar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, entre ellas, el pago de los cánones de arrendamiento acordados en el referido contrato, hecho este del cual solo se tiene prueba hasta la presente de que fueron cancelados los cánones de arrendamiento de los meses de junio, julio y agosto de 2020,



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

máxime si tenemos en cuenta, se reitera, que existió un contrato de arrendamiento entre las partes del proceso del cual se derivaron unas obligaciones contractuales que debían acatarse, resultando del estudio efectuado por el despacho, que la carga contractual enrostrada a la demandada no fue debidamente asumida, actuación que sirve de pábulo para que se declare no probada la excepción analizada.

Aunado a lo anterior y como sustento a la posición adoptada por el despacho, al escuchar las declaraciones recepcionadas, se observa en forma clara que las partes señalan que el propietario del inmueble era el señor SAMUEL GOMEZ DOMINGUEZ (Q.E.P.), y una vez que falleció los hijos se hicieron cargo del bien inmueble.

Así mismo, se concluye que no es de recibo para el despacho, lo manifestado por la señora MARIA LIGIA VERGARA NAVARRO en el interrogatorio de parte, puesto que indica de forma contradictoria que la firma del poder y del contrato de arrendamiento no son su firma, y posteriormente señala que la del poder si es su firma, lo cual, se reitera, resulta contradictorio, más aun cuando reconoce que efectivamente le colocaron un canon de arrendamiento primero de \$180.000, posteriormente \$400.000 y por ultimo \$750.000, afirmaciones que se excluyen entre sí, expresando además que no conoce a la demandante pero sabe que es odontóloga, en tanto aducía que el que pagaba el arriendo era su esposo, acotaciones que no fueron congruentes y concluyentes para el despacho y que por el contrario sirvieron para dejar sin sustento la defensa presentada.

Ahora bien, respecto a los testimonios de ARMANDO HERMIDA MARTINEZ, JOSE DE JESUS PERALTA TONCEL y MARIA CIELO LOPEZ GONZALEZ, de igual manera estima la suscrita que los mismos son contradictorios, ya que no establecen con exactitud quien es el propietario del bien inmueble y en calidad de qué se encuentran viviendo la demandada y su familia, por otra parte son testimonios que no cumplen con el propósito de clarificar los hechos al despacho y sustentar las excepciones de la demandada, ya que se limitan a especificar con exactitud desde que fecha reside la demandada y su familia en el bien inmueble, como también en explicar que el lote estaba enmontado y lleno de basura cuando fue ocupado, aducen por otro lado que tenían una llantería y vendían minutos, finalmente en la declaración de la señora MARIA CIELO LOPEZ, llama poderosamente la atención que señala con facilidad el año en el que residía en el predio la demandada, no obstante, no tiene presente en que años laboró en “Míster Araque” generando tal eventualidad una inconsistencia entre lo dicho y lo que se pretendía exponer y demostrar ante esta Juzgado.

Teniendo en cuenta lo anterior, y como quiera que se encuentra probada la relación contractual y el incumplimiento por parte de la arrendataria de las obligaciones adquiridas por medio del contrato suscrito antes citado, el Juzgado, despachará favorablemente las pretensiones de la parte demandante, y la correspondiente condena en costas.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

RESUELVE:

PRIMERO.- Dar por terminado el contrato de arrendamiento que venía rigiendo entre la señora ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ como parte arrendadora y la señora MARIA LIGIA VERGARA NAVARRO como parte arrendataria, del inmueble dado en arriendo, ubicado en la transversal 18B No 19-88 barrio las delicias de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria **No 190-7971** de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, delimitado con los siguientes linderos: **NORTE:** Con predio de Álvaro Agustín Oñate Mendoza mide 31 mts, **SUR:** Con predio de Álvaro Oñate Mendoza; **ESTE:** Transversal 18B, en medio y predio y predio de Armando Manotas, mide 21 mts, y **OESTE:** Predio de Jorge Canales Medina, mide 21Mtrs.

SEGUNDO. En consecuencia, ordénese la restitución del inmueble ubicado en la transversal 18B No 19-88 barrio las delicias de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria **No 190-7971** de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, delimitado con los siguientes linderos: **NORTE:** Con predio de Álvaro Agustín Oñate Mendoza mide 31 mts, **SUR:** Con predio de Álvaro Oñate Mendoza; **ESTE:** Transversal 18B, en medio y predio y predio de Armando Manotas, mide 21 mts, y **OESTE:** Predio de Jorge Canales Medina, mide 21Mtrs, al arrendador hoy demandante señora ROSALINDA GOMEZ DOMINGUEZ.

TERCERO- En caso de que la parte demandada no restituya el bien inmueble a la arrendadora dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio comisionese a la División de Asuntos Policivos de esta ciudad, (Alcalde Municipal de Valledupar)r, a fin que se sirva comisionar a quien corresponda para que lleve a cabo la diligencia de desalojo, con las mismas facultades del comitente.

El Despacho Comisorio será copia de la presente providencia, certificada por el correspondiente sello secretarial (art. 111 C.G.P.).

CUARTO.- Condenase en costas a la parte demandada, por Secretaria Tásense.

QUINTO.- Fíjense como agencias en derecho 5% de los cánones de arrendamiento adeudados por la demandada.

SEXTO.- Contra la presente sentencia no procede recurso alguna teniendo en cuenta que se trata de una sentencia de única instancia tal y como lo señalado en los artículo 17 Nral 1, párrafo y el artículo 321 del C.G.P., no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARIA DEL PILAR PAVAJEAU OSPINO
Juez



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

Valledupar, Veintinueve (29) de Septiembre de Dos Mil Veintitrés (2023)

Referencia : VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante : HERNAN DAVID MAESTRE PIEDRAHITA
Demandado : JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL.
Radicación : 20001-41-89-001-2020-00667-00.
Asunto : SENTENCIA ANTICIPADA

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado seguido por HERNAN DAVID MAESTRE PIEDRAHITA y en contra de JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL.

II. ANTECEDENTES

En el presente asunto, manifiesta el apoderado que en fecha 1 de marzo de 2010 su Representado por poder general LUZ HELENA PIEDRAHITA PEREZ celebró contrato con MERCABIENES Y SERVICIOS EU, para que esa empresa arrendara en nombre del primero, los inmuebles ubicados en la carrera 7 No 18B-37, 18B-55, 18B-61 Y 18B-63.

Que el 1 de marzo de 2010, MERCABIENES Y SERVICIOS EU actuando en nombre de HERNAN DAVID MAESTRE PIEDRAHITA celebró contrato escrito de arrendamiento con JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL, sobre un local comercial ubicado en la carrera 7 No 18B-55 de Valledupar, del cual es poseedor HERNAN DAVID MAESTRE PIEDRAHITA como consta en el recibo predial del inmueble.

El mencionado contrato tenía una duración de 1 años que comenzaba el 1 de marzo de 2010 y terminaba el 28 de febrero de 2011, el cual se ha venido prorrogando por voluntad de las partes hasta la fecha.

El canon mensual pactado durante el primer año era la suma de \$520.000, pagaderos por mensualidad anticipada los primeros cinco días de cada mes, con un incremento anual del 10% del valor pactado, sin necesidad de requerimiento alguno, dicho incremento se ha venido realizando desde el 1 de marzo de 2011 hasta el primero de marzo de 2020 fecha en la cual el canon era de \$1.300.000, quedando finalmente en la suma de \$1.430.000.

Indica el apoderado, que el demandado no ha cancelado los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, debiendo entonces hasta la presente por concepto de cánones de arrendamiento, la suma de \$12.480.000, lo cual relaciona de la siguiente manera:



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

MES	VALOR
Abril	\$ 1.300.000
Mayo	\$ 1.300.000
Junio	\$ 1.300.000
Julio	\$ 1.430.000
Agosto	\$ 1.430.000
Septiembre	\$ 1.430.000
Octubre	\$ 1.430.000
Noviembre	\$ 1.430.000
Diciembre	\$ 1.430.000
	\$ 12.480.000
CL PENAL	\$ 2.860.000
TOTAL	\$ 15.340.000

Estima el togado, que el arrendatario por su mora en el pago de los cánones mensuales debe al arrendador una cláusula penal pactada en la cláusula 8 del contrato de arrendamiento, por valor de dos cánones mensuales, lo que arroja un valor de \$2.860.000, valor que sumado a los cánones atrasados arroja un total de \$15.340.000.

Así mismo, indica la parte demandante que en el contrato de arrendamiento mencionado se pacto que los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y cualquier otro que tome el arrendatario serán de su cargo y tiene conocimiento que el arrendatario se encuentra en mora, por concepto de servicios públicos, con Electricaribe afinia, Emdupar y Gases del Caribe.

El 26 de agosto de 2019 MERCABIENES Y SERVICIOS EU cedió a HERNAN DAVID MAESTRE PIEDRAHITA el contrato celebrado con JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL y notifico a este último de la cesión, dicho contrato fue aceptado por el arrendatario y a partir del mes de septiembre de 2019 y hasta el momento en que incurrió en mora, le siguió cancelando al demandante los cánones mensuales.

En base a los hechos antes expuestos, la parte demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento del inmueble urbano ubicado en la carrera 7 No 18B-55 de Valledupar, celebrado el día 1 de marzo de 2010 entre MERCABIENES Y SERVICIOS EU, como arrendador y JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL, como arrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto,



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmpcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, en consecuencia, se condene al demandado a restituir al demandante el inmueble dado en arriendo.

Solicita además, se condene al demandado a cancelar al demandante la suma de \$15.340.000, por concepto de los siguientes conceptos: \$12.480.000 por cánones de arrendamiento adeudados mas la suma de \$2.860.000 de clausula penal con los respectivos intereses moratorios a la tasa máxima autorizada por la ley.

Finalmente peticiona no sea escuchado al demandado durante el transcurso del proceso hasta tanto se demuestre que ha consignado a ordenes del Juzgado el valor de los cánones adeudados, como también se ordene la practica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de HERNAN DAVID MAESTRE PIEDRAHITA, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante proveído de 23 de junio de 2021, ordenándose correr traslado a la parte demandada a fin de que ejerciera su derecho de defensa y solicitara la práctica de pruebas.

Por su parte el demandado se notificó personalmente mediante acta, tal como se observa en archivo No 46 obrante en el expediente digital y dentro del término del traslado concedido contesto la demanda y presento excepción de mérito que denomino:

1. EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL.

Así las cosas, surtido el trámite legal correspondiente sin que se observe causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y por encontrarse reunidos los presupuestos procesales de la demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se procede a dictar el fallo correspondiente, previas las siguientes:

IV.- CONSIDERACIONES

El contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el propietario de un bien mueble o inmueble con una persona llamada arrendatario la cual necesita usar dicho bien para obtener algún beneficio licito, dicho acuerdo contempla esencialmente la identificación específica del bien mueble o inmueble objeto del arrendamiento.

Según el código civil artículo 1973 *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

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, el precio que por ese goce ofrece esa otra parte –arrendatario- y las condiciones generales que regirán la relación contractual de las partes.

En la Ley 1564 del 2012 Código General del Proceso establece las reglas aplicar en su **Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado**. Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado. Según lo anterior *“el contrato de arriendo sea de forma verbal o escrito es ley para las partes, ya que crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación comercial”*. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, STC8799, 2016)

Es decir, que el incumplimiento de este contrato implica la Resolución del mismo y por ende el arrendador puede solicitar la restitución del inmueble arrendado.

Ahora, de conformidad con los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código de General del Proceso, corresponde a las partes probar oportunamente, el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, de manera que, si la parte que corre con dicha carga procesal se desentiende de ella, la consecuencia ineludible es una decisión adversa.

Las anteriores disposiciones consagran el principio de CARGA DE LA PRUEBA, el cual contiene una regla de conducta para el juzgador, en virtud del cual, cuando falta la prueba del hecho que sirve de presupuesto a la norma jurídica que una parte invoca a su favor, debe fallar de fondo y en contra de esa parte.

La causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial es la mora en el pago del canon de arrendamiento, esto es, la falta del pago del mismo, desde el mes de abril a diciembre de 2020, causal ante la cual y una vez notificada la parte demandada contesto y propuso excepción de pago total de la obligación, la cual procede el despacho a verificar si la excepción planteada por el demandado se encuentra probada en el presente asunto.

1. **EXCEPCIÓN DE PAGO TOTAL.** Sustentada por su proponente, en que el presente asunto se encuentra acreditada dicha excepción, por cuanto su representado conforme al acuerdo de pago celebrado con el demandante, realizó el pago de la obligación por un total de \$13.942.500, la cual se encuentra debidamente acreditada en las respectivas constancias o recibo de pago anexas en esta oportunidad.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
 JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
 CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
 Valledupar – Cesar

Frente a lo anterior, debe indicarse que la causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "*incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión*". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...)

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...)

Confrontado lo anterior con el libelo introductor y el escrito de intervención, se observa que el demandante presenta la demanda por el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, afirmación frente a la cual el extremo pasivo del proceso indico "*Es cierto, en lo corrido del año 2020 se cancelaron los cánones de arrendamiento de enero, febrero, marzo y no se pagaron en su momento los de abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, debido a la coyuntura derivada por la pandemia Covid -19...; que celebró un acuerdo de pago con el apoderado demandante, incluyendo los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021, el cual en meses de arrendamiento daba un total de \$22.490.000, sumado a la cláusula penal por un valor de \$2.860.000, lo cual generaba un monto total de \$25.350.000 cantidad sobre la cual se realizó una rebaja del 55%, quedando la deuda \$13.942.500 dicho acuerdo de pagaba en un 50% al momento en que fue pactado, y el 50% restante se dividía en 11 cuotas que representaban un valor de \$633.750 que iniciarán a pagarse en septiembre de 2021 y finalizaron en el mes de arrendamiento por valor de \$1.430.000 correspondiente al mes, tal como se discrimina en la tabla que aporta*"



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppcmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

RECIBO O CONSTANCIA DE PAGO	FECHA	VALOR
Comprobante de consignación	07-07-2021	\$2.900.000
Comprobante de consignación	05-08-2021	\$4.071.250
Comprobante de consignación	21-09-2021	\$2.063.750
Comprobante de consignación	05-10-2021	\$2.063.750
Comprobante de consignación	05-11-2021	\$2.063.750
Comprobante de consignación	07-12-2021	\$2.063.750
Comprobante de consignación	05-01-2022	\$2.063.800
Comprobante de consignación	07-02-2022	\$2.063.800
Comprobante de consignación	07-03-2022	\$2.064.000
Comprobante de consignación	05-04-2022	\$2.064.000
Comprobante de consignación	05-05-2022	\$2.063.800
Comprobante de consignación	21-06-2022	\$2.063.800
Comprobante de consignación	06-07-22	\$2.063.800
Comprobante de consignación	08-08-22	\$2.063.800
Comprobante de consignación	12-12-2022	\$223.800
Total		\$31.960.850

De lo anterior se colige, que existió una mora reconocida por el demandado en su escrito de intervención, la cual fue recogida en un acuerdo de pago celebrado con el apoderado demandante y por tanto cancelo las sumas allí acordadas, no obstante, revisadas las pruebas que acompañan el escrito de intervención se deja entrever que hasta la presente no fue allegado el supuesto acuerdo de pago celebrado entre las partes, de tal manera que permitiera al despacho establecer con claridad que existía un convenio entre las partes que había sido cumplido y de contera subsanaba el incumplimiento que dio origen a la presente demanda, lo cual no se extrae de los documentos arrimados, como si se tiene claridad de que a la presentación de la demanda hubo un incumplimiento por el arrendatario en el pago de los cánones de arrendamiento que no logró ser desvirtuado por el extremo pasivo del proceso, sirviendo de pábulos para que la excepción estudiada sea declarada como no probada.

Teniendo en cuenta lo anterior, y como quiera que se encuentra probada la relación contractual y el incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones adquiridas por medio del contrato suscrito antes citado, procedente es dar por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia se ordenará la restitución del local comercial arrendado; así mismo, se condenará en costas a la parte demandada, fijándose las agencias en derecho a favor de la parte demandante, en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el art. 5º del Acuerdo PSAA16-10554, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE VALLEDUPAR
CARRERA 12 N° 15 – 20, EDIFICIO SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS, PISO 3
j01cmppmvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co
Valledupar – Cesar

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

V.- RESUELVE:

PRIMERO: Declarar no probada la excepción de mérito denominada: PAGO TOTAL, de conformidad con la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor HERNAN DAVIS MAESTRE PEDRAHITA en calidad de arrendador y el señor JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL como arrendatario, específicamente por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, según se expuso en las consideraciones.

TERCERO: En consecuencia, se ordena la restitución del local comercial que ocupa en calidad de arrendatario JORGE SEGUNDO OROZCO CARBONELL, ubicado en la Carrera 7 No 18B-55 que hace parte del inmueble de mayor extensión ubicado en la carrera 18B-37 de la ciudad Valledupar.

CUARTO: En caso de que la parte demandada no restituya el bien inmueble al arrendador dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, líbrese Despacho Comisorio al Alcalde Municipal de Valledupar, a fin que se sirva comisionar a quien corresponda para que lleve a cabo la diligencia de desalojo, con las mismas facultades del comitente.

El Despacho Comisorio será copia de la presente providencia, certificada por el correspondiente sello secretarial (art. 111 C.G.P.).

QUINTO: Fíjense las agencias en derecho a favor de la parte demandante, las cuales deberá pagar la demandada, equivalente en un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el art. 5º del Acuerdo PSAA16-10554, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARIA DEL PILAR PAVAJEAU OSPINO
Juez