REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL

Fúquene, veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO No. 25 288 40 89 001 2020 00018
DEMANDANTE: JAIRO ALBÉN AVENDAÑO
DEMANDADO: SOCIEDAD ONE LOVE COLOMBIA S.A.S.

Para resolver lo pertinente ha pasado al Despacho el presente proceso de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por JAIRO ALBÉN AVENDAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.480.627, en contra de la SOCIEDAD ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., identificada con NIT No. 901.014.408-0, representada legalmente por CARMEN ROCÍO CARRASCAL GARZÓN, identificada con la cédula de ciudadanía No 52.057.413.

De lo evidenciado en el expediente se desprende que se ha dado cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 384 del Código General del Proceso, razón por la que se procede a dictar la respectiva sentencia.

I. ANTECEDENTES

LAS PRETENSIONES:

El demandante a través de apoderado judicial presenta proceso Verbal, para que se hicieran las siguientes declaraciones:

1. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 15 de enero de 2019, entre JAIRO ALBÉN AVENDAÑO (arrendador) y la sociedad ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., identificada con el NIT No. 901.014.408-0, quien a la fecha de suscripción del contrato estaba representada legalmente por JAIME ANDRÉS NOVA DELGADO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.794.931, por la causal de falta de pago del canon de arrendamiento, establecida en la cláusula cuarta del contrato.

2. Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la desocupación y entrega del inmueble rural denominado La Granja, ubicado en la vereda Chinzaque, jurisdicción del municipio de Fúquene.

3. Que, de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

4. Que se ordene al demandado pagar a Jairo Albén Avendaño, una vez ejecutoriada la sentencia, la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.800.000.oo) como reconocimiento de las reparaciones a

la estructura del invernadero ubicado dentro del inmueble objeto de la demanda y, la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($2.850.000.oo) por concepto de plan de contingencia ambiental de desechos de plantas de cannabis y otras especies de plantaciones forestales. Estos valores fueron declarados bajo la gravedad de juramento.

5. Que se condene al demandado al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula décima establecida en el contrato por un valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($2.400.000.oo).

6. Que se condene en costas y gastos al demandado.

Las pretensiones se sustentan en los siguientes

HECHOS:

1°Jairo Albén Avendaño, el día 15 de mayo de 2018, suscribió contrato de arrendamiento del inmueble rural denominado "La Granja", ubicado en la vereda Chinzaque, jurisdicción del municipio de Fúquene, con la sociedad ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., identificada con el NIT No. 901.014.408-0, representada legalmente para la fecha de suscripción del contrato por el señor Jaime Andrés Nova Delgado, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.794.931.

2°El día 15 de enero de 2019, el demandante renovó el contrato de arrendamiento de inmueble rural denominado "La Granja", con la sociedad ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., siendo esta renovación la que da lugar a la demanda.

3º Hoy en día la representante legal de la empresa demandada es CARMEN ROCÍO CARRASCAL GARZÓN, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.057.413.

4º En la cláusula cuarta del contrato suscrito el 15 de enero de 2019, se acordó que el valor del canon de arrendamiento sería de Un Millón Doscientos Mil Pesos ($1.200.000.oo) mensuales, pagaderos dentro de los cinco primeros días de cada mes, de manera anticipada.

5º En la cláusula segunda del mencionado contrato se acordó que el término de duración del contrato sería de doce (12) meses contados a partir del 15 de enero de 2019 y hasta el 15 de diciembre de 2019 (sic).

6º Llegada la fecha de vencimiento (15 de enero de 2020) (sic) ninguna de las partes que suscribieron el correspondiente contrato dieron por terminado el mismo, prorrogándose automáticamente por un año más, es decir, hasta el 15 de diciembre de 2020 (sic).

7º El demandado incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en la cláusula cuarta del contrato, respecto a los periodos mensuales correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, razón por la cual el demandante entabla la correspondiente acción.

8° Los demandados adeudaban, a la fecha de la presentación de la demanda, la suma de Catorce Millones Cuatrocientos Mil Pesos M/Cte ($14.400.000.oo).

9° El demandante ha requerido en varias oportunidades a los representantes legales de la sociedad ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., Jaime Andrés Nova Delgado y Carmen Rocío Carrascal Garzón, para que den cumplimiento a lo acordado en el contrato y en especial a lo estipulado en la cláusula cuarta del mismo, haciendo estos caso omiso a tal requerimiento.

10° Los demandados también adeudan la suma de Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos M/Cte ($5.800.000.oo), por concepto de reparación de la estructura de invernadero, instalaciones de riego, de acuerdo a lo que se estableció en la cláusula décima del contrato.

11° Los demandados adeudan la suma de Dos Millones Ochocientos Cincuenta Mil Pesos M/Cte ($2.850.000.oo), por concepto de plan de contingencia ambiental de desechos de plantas de cannabis y otras especies de plantaciones forestales.

12° El bien inmueble objeto de la presente actuación los demandados lo tenían destinado para el siembro y plantación de cannabis.

13° El demandado renunció expresamente a todos los requerimientos legales, privados o judiciales, para constituirlo en mora de cualquier obligación derivada del contrato, tal como se desprende de la cláusula décima primera del mismo.

14° En la cláusula décima tercera del contrato se acordó que la falta de pago del canon de arrendamiento da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió por auto de fecha 9 de septiembre de 2020, ordenándose notificar a los demandados y correrles traslado por el término de 10 días en la forma establecida en los artículos 290 a 292 y 369 del Código General del Proceso, respectivamente. Así mismo, se les advirtió que no serían oídos en el proceso hasta que consignaran a órdenes del despacho el valor de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se siguieran causando desde la presentación de la demanda, conforme lo dispuesto en el numeral 4° inciso 2° del artículo 384 del C.G.P. Dentro del mismo proveído, se negó la medida cautelar invocada por el demandante por cuanto no se prestó caución y se señaló el día 18 de septiembre de 2020 para realizar diligencia de inspección judicial al inmueble.

DILIGENCIA DE INSPECCIÓN JUDICIAL

Siendo las 10:00 a. m. del día señalado se dio inicio en el Juzgado a la diligencia de Inspección Judicial del inmueble denominado “La Granja”, el

cual es objeto de la demanda, en compañía de la parte actora y su apoderada, la cual se continuó ya ubicados en el predio a las 10:54 a. m.

En esta oportunidad se pudo verificar el estado del inmueble y la estructura del invernadero, que el mismo ya no estaba siendo explotado por los arrendatarios, pero que tampoco se hizo ninguna entrega formal del bien al propietario, hoy demandante, y que en el mes de mayo, aproximadamente, no tiene una fecha exacta, el candado puesto por el demandado fue retirado por este del inmueble.

Estando en el lugar y con ayuda del demandante se dejó registro en video de lo encontrado dentro del predio.

Se advierte en primera medida que la estructura del invernadero está deteriorada. Parte del techo se encuentra en mal estado, tal como se demostró mediante registro fotográfico obrante a folios 16 al 34 del expediente.

Por otro lado, dentro del inmueble aún existen algunas plantas de cannabis y mucha maleza "por falta de mantenimiento preventivo de los arrendatarios", afirmó el demandante. El demandante afirma que, al inicio del contrato se les hizo entrega del inmueble completamente limpio, con la estructura del invernadero en buen estado y su sistema de riego por goteo, el cual, como se pudo observar fue retirado en su gran mayoría, quedando en buen estado únicamente siete líneas de goteo.

OTRAS ACTUACIONES

Posteriormente, el demandante acreditó el pago de la póliza por el valor equivalente al 20%, por lo que, mediante auto de fecha 7 de octubre de 2020, se decretó el embargo y secuestro del inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-23213 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté. El embargo se materializó, de acuerdo con comunicación No. 1722020EE00683 suscrita por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos de Ubaté, Doctor Julián Andrés Hernández García.

A folios 66 y siguientes del expediente reposan las constancias, tanto del citatorio al demandado como de la notificación por aviso del auto admisorio de la demanda con los anexos de ley, de fecha 28 de enero de 2021, razón por la que el demandado, el día 25 de febrero del mismo año presentó vía correo electrónico, contestación de la demanda junto con excepciones de mérito y anexos, obrantes a folios 74 y siguientes del expediente.

EXCEPCIONES PROPUESTAS

1. INEPTA DEMANDA: Se fundamenta en el hecho que el demandante a través de la justicia ordinaria pretende la restitución de un predio que por vías de hecho el mismo restituyó el 8 de noviembre de 2019, sin permiso ni orden judicial o de policía, pues el inmueble no se encontraba en estado de abandono. Indica que la acción pertinente para los cánones de arrendamiento adeudados sería la ejecutiva.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO: El demandado aduce no deber las sumas indicadas por la parte demandante. Los cánones de arrendamiento posteriores al 8 de noviembre de 2019 no se causaron debido a que el mismo arrendatario de manera arbitraria lo restituyó.

3. CAUSACIÓN DE PERJUICIOS CULTIVOS PENDIENTES: Con el ingreso arbitrario del demandante al predio el día 8 de noviembre de 2019, causó perjuicios, por un lado, por la pérdida de los elementos necesarios para el desarrollo del objeto social, por las actividades de evaluación agronómica que se venían desarrollando, además de los perjuicios por la producción de materia vegetal que no pudo ser cosechada.

4. MALA FE DEL DEMANDANTE: Existe temeridad por parte del demandante al usar mecanismos soportados en artificios y engaños para obtener un beneficio ilícito en contra del demandado pretendiendo la restitución de un bien que ya ha sido restituido por sus propios medios.

5. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN: El demandante recuperó la posesión del bien desde el 8 de noviembre de 2019, por lo que no se deben causar rubros por concepto de arrendamiento sin ejercer la tenencia del mismo. Adicionalmente, el demandante solicita se le reconozcan unas obras a la infraestructura por un presunto mal uso de parte del demandado, circunstancia que no fue probada por la actora, no hay evidencia para comparar el estado del inmueble cuando fue entregado y como se encontraba cuando arbitrariamente fue irrumpido por el demandante. No existe inventario de bienes que permita ponderar los presuntos daños.

6. INEXISTENCIA DEL CONTRATO: El vínculo entre las partes se rompió cuando en demandante irrumpe sin autorización al predio y en consecuencia cesan las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento.

7. MEJORAS AL PREDIO: En vigencia del contrato se realizaron por parte del arrendatario algunas mejoras como instalación de sistema de riego y adecuación para el cultivo, las cuales son utilizadas por el demandante una vez restituida la tenencia.

8. GENÉRICA O INOMINADA: Se formula esta excepción por las circunstancias que logren probarse dentro del desarrollo del proceso o las demás que este despacho considere llamadas a prosperar.

CONSIDERACIONES

Inicialmente el Juzgado advierte que los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia del Juez, capacidad para ser parte y capacidad para obrar procesalmente, se cumplen en el presente caso.

De acuerdo con el contrato de arrendamiento, las partes demandante y demandado, se encuentran legitimadas en la causa para actuar dentro del presente proceso, tanto por activa (arrendador) como por pasiva (arrendatario).

Para entrar a resolver el conflicto y a modo de contextualización, es preciso recordar que en el contrato de arrendamiento las partes se obligan

recíprocamente, por una parte, el arrendador a ceder el goce o uso de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y el arrendatario a cancelar un valor en retribución de cualquiera de estos beneficios. Aquí las partes de manera consensual determinan las condiciones en que se debe desarrollar el contrato, el valor del mismo (canon), así como la periodicidad en que se debe cancelar y el tiempo de duración.

La legislación civil colombiana permite a los contrayentes hacerlo de manera verbal o escrita y cualquiera de los dos tiene plena validez y es ley para las partes, por tanto, el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en él tiene consecuencias jurídicas y dan lugar a la resolución del mismo y a que el arrendador pida la restitución del inmueble, en caso de incumplimiento por parte del arrendatario.

CASO CONCRETO

Con la demanda presentada por la Abogada LUZ DARY ORTIZ SEPÚLVEDA, en representación de JAIRO ALBÉN AVENDAÑO, se aporta el contrato de arrendamiento celebrado y suscrito por las partes el día 10 de enero de 2019, estableciendo su término de duración en un (1) año contado desde el día 15 de enero de 2019 hasta el 15 de diciembre de 2019 (ambas fechas según consta en la cláusula segunda del contrato), el cual se prorrogó automáticamente por el mismo término ante el silencio de los contrayentes en cuanto a la terminación del mismo.

En el citado documento se encuentra consignado, además de lo anterior, el objeto del mismo, destinación, mejoras, incremento del precio en caso de prorroga tácita o expresa, y terminación del contrato por parte del arrendador en caso de incumplimiento en el pago, entre otras condiciones u obligaciones de los contrayentes.

En la cláusula cuarta del contrato, el arrendatario se obligó a pagar la suma de Un Millón Doscientos Mil Pesos M/Cte ($1.200.000.oo) mensuales como canon de arrendamiento del inmueble, pagaderos los primeros cinco (5) días de cada mensualidad y se señala en su parágrafo que en caso de mora o retardo en el pago el arrendador podrá dar por terminado el contrato unilateralmente y con justa causa, así como exigir el pago de la cláusula penal por el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato, pena que es equivalente al duplo del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente. Se aclara que, el pago de esta pena no extingue la obligación principal.

Alega la parte actora que el demandado se encuentra en mora de pagar los periodos mensuales correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019 y enero, febrero, marzo, abril mayo, junio y julio de 2020, ascendiendo la deuda a la suma de Catorce Millones Cuatrocientos Mil Pesos ($14.400.000.oo) y aun cuando fuere requerido el arrendatario por parte del propietario en diferentes oportunidades, este ha hecho caso omiso. De acuerdo con la información que reposa en el expediente, no se evidencia pago por parte del demandado, pese a haberse notificado en debida forma y haber presentado contestación de demanda.

También alega la actora que la parte demandada adeuda la suma de Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos ($5.800.000.oo) por concepto de

reparación de la estructura del invernadero, instalaciones de riego, y la suma de Dos Millones Ochocientos Cincuenta Mil Pesos ($2.850.000.oo), por concepto de plan de contingencia ambiental de desechos de plantas de cannabis y otras especies de plantaciones forestales. Como soporte de estas dos sumas de dinero, se anexan dos cotizaciones suscritas por Wilson Achury y Henry Suárez, respectivamente.

Además de lo anterior, el demandante solicitó condenar al demandado al pago de la cláusula penal estipulada en un valor de Dos Millones Cuatrocientos Mil Pesos ($2.400.000.oo), equivalente a dos veces el valor del arrendamiento al momento en que se produjo el incumplimiento por la parte demandada.

Por su parte, la empresa demandada fue notificada en debida forma, al punto que, mediante correo electrónico remitido a este Despacho el día 25 de febrero de 2021, se anexó contestación de demanda a través de apoderado judicial, oponiéndose a las pretensiones del demandante y proponiendo excepciones de mérito, ejerciendo así su derecho de defensa dentro del término legal, pero no se adjuntó documento alguno, ni tampoco se hizo alguna mención respecto del pago de los arrendamientos que permitiera al despacho inferir el cumplimiento de este requisito para ser oído en el presente proceso. Lo anterior implica que, por disposición legal, el Despacho deberá abstenerse de estudiar los argumentos y las excepciones propuestas por el demandado, teniendo en cuenta lo preceptuado por el inciso segundo numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, el cual indica:

(…) 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, 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 aquél.

No es potestativo del Juez, en este tipo de procesos, escuchar o no a la parte demandada, depende del cumplimiento de la carga que la ley le impone al demandado, independientemente del resultado del proceso. Es decir, el cumplimiento de lo preceptuado en la norma no será tomado como una aceptación de la parte, por el contrario, es requisito para ser oído en el proceso y, de prosperar la excepción de pago, lo consignado se devolverá al demandado junto con las indemnizaciones a que haya lugar.

El fin de este proceso es decretar la terminación del contrato de arrendamiento por el incumplimiento de las clausulas allí consignadas y como consecuencia, ordenar al demandado la entrega del bien al propietario o arrendador. Empero, en el presente asunto como se pudo observar en diligencia de Inspección Judicial, el inmueble ya no se encuentra en poder de los demandados, por lo que no puede este Despacho ordenar a la empresa demandada hacer entrega del mismo. Según lo afirmado en la citada diligencia, los arrendadores, además de sacar algunos muebles de valor, retiraron del bien un candado en el mes de mayo de 2020, sin que hayan vuelto a hacer uso del mismo,

entendiéndose de esta manera que el predio fue desocupado y dejado a disposición del propietario a pesar de que según el demandante no se hizo de manera formal, pues la norma no condiciona la entrega, basta con que el inmueble ya no sea ocupado o habitado por el arrendatario.

En cuanto a los daños al invernadero alegados por la parte actora, evidenciados en la Inspección Judicial y atribuidos a la parte demandada, debe este despacho advertir que no se acreditó en debida forma esta responsabilidad en cabeza de ONE LOVE COLOMBIA S.A.S. Dentro del expediente no reposa prueba siquiera sumaria que le permita al Despacho dar por cierto este hecho y condenar al pago de perjuicios como se pretende en la demanda.

En consecuencia, ante la negativa del demandado a dar cumplimiento a lo regulado por la norma procedimental respecto al pago de los cánones que se le acusa deber, la previa entrega del inmueble y la falta de pruebas para condenar al pago de perjuicio, corresponde al Juzgado dictar sentencia ordenando la terminación del contrato por incumplimiento del demandado en sus obligaciones.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Fúquene, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día 10 de enero de 2019, entre JAIRO ALBÉN AVENDAÑO, como arrendador, y la sociedad ONE LOVE COLOMBIA S.A.S., como arrendatario, sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 172-12419, denominado "La Granja", ubicado en el municipio de Fúquene, Cundinamarca.

SEGUNDO: Abstenerse de ordenar la restitución del bien objeto del contrato por cuanto ya se encuentra en poder del demandante.

TERCERO: Condenar en costas al demandado. Tásense y liquídense por la Secretaría del Juzgado.

CUARTO: Fíjense como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma de Un Millón Cuatrocientos Cuarenta Mil Pesos M/Cte ($1'440.000.oo).

QUINTO: Levantar las medidas cautelares una vez hayan transcurrido treinta (30) días contados desde la ejecutoria de la presente sentencia sin que la parte actora haya iniciado la acción correspondiente.

SEXTO: En firme esta providencia, procédase al archivo definitivo de las presentes diligencias previa anotación en los libros respectivos.

Notifíquese y Cúmplase.-

GLORIA LILIANA SANABRIA FARFÁN
JUEZ

Firmado Por:

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
F Ú Q U E N E

EL ANTERIOR AUTO FUE NOTIFICADO POR ESTADO No. 038
HOY: 29 DE OCTUBRE DE 2021

LA SECRETARIA,
INGRID ROMERO MALAVER

Gloria Liliana **Sanabria Farfan**

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Fuquene - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
9383311d1cb3c0affc2bc538564ef8a769de883b0438ddcfeaeab8a6bb96c377

Documento generado en 28/10/2021 11:21:23 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica