

República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca – Cundinamarca

Tres (03) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Acción :	DECLARATIVO RESTITUCION DE INMUEBLE	Radicación No:	25785-40-89-001- 2019-00102
Demandante	MANUEL ANTONIO RODRIGUEZ MURCIA		
Demandado	MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO		

ASUNTO

Procede el despacho a resolver la demanda emitir sentencia dentro del proceso verbal de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el apoderado judicial en representación de MANUEL ANTONIO RODRIGUEZ MURCIA contra MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO, pretendiendo la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del inmueble con fundamento en lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

1. El 26 de abril de 2019 a través del apoderado en representación de la parte demandante se radicó demanda en contra de MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO, con el objeto de obtener la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble denominado LA PAOLA y la restitución del bien inmueble ubicado en el sector Capitolio, La María de Simijaca (Cundinamarca), así como el pago de los cánones adeudados y los que se llegaren a generar posterior a la demanda. En igual sentido solicitó decretar el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres, herramientas y equipos de labor que se hallaran en el inmueble objeto de la restitución, así como la práctica de diligencia de inspección judicial en aras de verificar el estado en el que se encuentra el bien inmueble, y la restitución provisional a un secuestre en presencia de un perito evaluador.
2. En auto de fecha 02 de mayo de 2019, se inadmitió la demanda, para que allegara de los soportes por medio de los cuales se hicieron las prórrogas año tras año y certificado de libertad y tradición del bien inmueble arrendado. Subsana la demanda, en decisión del 23 de mayo del mismo año, este despacho judicial admitió la demanda, fijó fecha para realizar inspección judicial invocada y denegó la designación de perito evaluador hasta tanto no se verificara el estado del bien a restituir y se denegó la medida cautelar por la parte actora.
3. el 27 de junio de 2019 este despacho decretó el embargo y secuestro de los bienes muebles y enseres del demandado con folio de matrícula inmobiliaria No. 172-30617 y se

comisionó para tal fin al inspector de policía, esto tras haberse aportado la caución prendaria por parte del demandante.

4. Se realizó inspección judicial al inmueble objeto de la Litis ubicado en el sector Capitolio – La María de Simijaca denominado LA PAOLA, el día 23 de julio de 2019, oportunidad en la cual se ordenó la entrega provisional al señor Manuel Antonio Rodríguez Murcia.

5. el 11 de julio de 2019 este despacho decretó el embargo de los bienes inmuebles denunciado como de propiedad del demandado identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 172-73198 y 172-73199. El 01 de agosto de 2019 se decretó el embargo y secuestro de los dineros que tenga o llegare a tener el demandado en cuentas bancarias.

6. El deudor fue notificado personalmente, el 29 de enero de 2020.

7. Se allegó contestación de la demanda el 12 de febrero de 2020, por medio de apoderada judicial, proponiendo como excepción de mérito: PAGO DE LA OBLIGACIÓN, ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA aportando soportes y solicitando interrogatorio de parte al demandado . se dejó constancia que las excepciones de mérito fueron presentadas extemporáneamente. Respecto a las excepciones de mérito se le corrió traslado a la parte demandante por el término de 3 días para que se pronunciara. De igual forma se dispuso escuchar al demandando en razón a que allegó recibo por pago de los cánones e hizo consignación a la cuenta de este proceso inciso 2 numeral 4 art 384 cgp) 27 de febrero de 2020)

8. Se describió el traslado de las excepciones por apoderado del demandado, según lo prescribe 443 de la ley 1564 de 2012 (C.G.P.) y solicitó que no se tuvieran en cuenta tales afirmaciones por cuanto carecían de sustento probatorio, toda vez que a la fecha se adeudaban pagos del canon de arriendo y que no hubo la entrega formal del bien inmueble.

9.-Surtido el trámite que se menciona en antelación, el Despacho dispuso señalar como fecha para la celebración de la audiencia en proveído del 12 de marzo de 2020 para celebrar la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento según los parámetros establecidos en el artículo 373y 373 del CGP., y se decretó las pruebas documentales aportadas en la demanda y contestación de la misma, fijando como fecha el 21 de abril de 2020, la cual se reprogramó teniendo en cuenta la suspensión de términos de conformidad a los acuerdos emitidos por el Consejo Superior de la Judicatura a razón de la pandemia, por lo cual se fijó para el 21 de septiembre de 2020 .

10.-Inició la audiencia el día 21 de septiembre de 2020 en la cual se dio por fracasada la conciliación, por cuanto no hubo animo conciliatorio, por tal razón se agotó esta etapa, continuando con el control de legalidad exigido por el artículo 132 del CGP., las pruebas decretadas, se agotó de oficio por esta funcionaria el interrogatorio de parte al demandando y demandante, el testimonio, a fin de verificar los hechos y pretensiones de la misma, posteriormente, la fijación del litigio, la presentación de los alegatos de conclusión por los apoderados

11. Ingresó al despacho soporte de apertura de proceso de reorganización ante la superintendencia de sociedades por lo que se solicitó la remisión del proceso a la superintendencia de sociedades conforme a lo dispuesto por la ley 1116 de 2006. El 19 de

noviembre de 2020 se remitió el proceso a la superintendencia de sociedades a efectos de que se incluya en el proceso de reorganización empresarial adelantado.

12. El 29 de julio de 2021 se ordenó por parte de la superintendencia de sociedades devolver el proceso declarativo verbal sumario. Por lo cual el 11 de octubre de 2021 la parte actora y a SuperSociedades informaron sobre la devolución del proceso referenciado

MEDIDAS CAUTELARES

En auto del 27 de junio de 2019 se decretó el embargo y posterior secuestro sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No.172- 30617 del demandado. Fl 18, así mismo en auto de fecha 11 de julio de 2019 sobre los bienes inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 172-73198 y 172-73199 fl. 22 y 23 y en auto de fecha 01 de agosto de 2019 se decretó el embargo y retención de las sumas de dinero depositadas en las cuentas corrientes de ahorros en Banco Agrario de Colombia, Bancolombia S.A. y Crediflores FL. 27

CONSIDERACIONES

1. Es preciso destacar que concurren los llamados presupuestos procesales y los requisitos de mérito de la acción ya que, en atención a la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, este despacho resulta competente para conocer el litigio; además, las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley. Por otra parte, no se observa hecho generador de nulidad que invalide lo actuado.

2. La parte demandante solicitó que se declarara la terminación de la relación contractual del bien inmueble denominado LA PAOLA y en consecuencia se hiciera la restitución de este. Igualmente solicitó que fueran pagados los cánones de arrendamiento adeudados por parte del demandado correspondientes desde el 18 de diciembre de 2013 al 1 de abril de 2019 aumentando conforme el índice de precios al consumidor anualmente.

Allegó al proceso el original del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario el día 01 de octubre de 2010, cumpliendo de esta forma con lo dispuesto en el artículo 384 del C.G.P. numeral 1 que dispone: “*demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario (...)*” Actuando MANUEL ANTONIO RODRIGUEZ MURCIA en calidad de arrendador y MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO en calidad de arrendatario¹. Como quiera que, dicho documento fue aportado en original y al no ser tachado de falso por la parte demandada durante el término de contestación de la demanda, presta mérito para servir de prueba de la

¹ Contrato de arrendamiento Folio 3.

existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre los extremos de la litis, así como de cada una de las obligaciones.

Descendiendo al caso concreto, y revisando el material probatorio recaudado durante el trámite de ésta acción, se advierte que, dentro de las obligaciones acordadas por las partes en el documento, que contiene las cláusulas del contrato de arrendamiento objeto de esta litis, en la cláusula segunda, respecto del precio mensual y forma de pago estipularon que, el precio del arrendamiento corresponde mensualmente por su uso y goce la suma de \$500.000, suma que serían canceladas en dos momentos, el primero por el monto de \$250.000 en efectivo, los cinco primeros días por anticipado y los restantes \$250.000 serían descontados por las mejoras realizadas por los arreglos, y mejoras a la bodega que realizara el arrendatario; por el término de un año el cual se entendería prorrogado por un periodo igual al igualmente pactado, mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento .

Al respecto de la renovación y la prórroga de un negocio jurídico, en materia comercial, fenómenos que, a simple vista pueden entenderse como sinónimos, el artículo 518 del estatuto comercial dispone que: *“el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario y cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”*.

Lo anterior refiere que, cuando el arrendatario comerciante ha permanecido no menos de dos años consecutivos en el inmueble, al vencimiento de este término acordado o de sus prórrogas, las partes puedan acordar sobre continuar ocupando el bien, estipulando nuevas condiciones contractuales, teniéndose en cuenta lo anteriormente acordado, o por el contrario acordando condiciones diferentes. Habiendo de esta forma una modificación parcial o total de las condiciones contractuales inicialmente pactadas, pudiendo ser esto sobre el canon, la duración del negocio jurídico, o la fecha exigible.

Por otro lado, respecto de la prórroga, corresponde a la continuidad en el goce de la cosa en las mismas condiciones contractuales iniciales. Sin que se modifique lo acordado por las partes en el contrato. Situación que se evidencia en el presente caso, como quiera que desde ya se aclara, que como quiera que en contrato de arriendo de la bodega no se acordó un reajuste en el canon de arrendamiento, y que, tal como se estipuló, lo que se dio fue la prórroga del contrato sin que el arrendador comunicara formalmente el aumento anual del canon de conformidad al aumento del índice de precio al consumidor, tal como lo estipula el inciso segundo del artículo 20 de la Ley 820 de 2003 *“El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser*

inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación”.

En atención a lo anterior, y de conformidad a lo estipulado y a la documentación aportada, así como el testimonio rendido por las partes en audiencia realizada el día 21 de septiembre de 2021, se pudo constatar que no existió comunicado alguno por parte del arrendador hacia el arrendatario respecto del reajuste del canon de arrendamiento con base al incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor, que permitiera aumentar el monto del arriendo del bien inmueble mensual inicialmente acordado. En ese sentido, no serán tenidas en cuenta las sumas aportadas y realizadas por el demandante basándose en montos con incrementos ajustados anualmente; por el contrario, deberán hacerse con base en lo pactado en la cláusula segunda del contrato de fecha 01 de octubre de 2010, esto es la suma de quinientos mil pesos (\$500.000) mensuales.

Una vez, aclarado el monto sobre el cual serán tasados los cánones adeudados en razón a la pretensión (\$500.000), y verificando nuevamente las pruebas que obran en el expediente, con el objeto de determinar si hubo incumplimiento respecto del pago cánones de arriendo pactados en el contrato, se tiene que la apoderada del demandado MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO, arrimó a éstas diligencias recibos de pago que obran a folios 68 al 147 del expediente, los cuales se allegaron al proceso durante la oportunidad prevista para tal efecto, cual es el término consagrado y que no fueron tachados de falso.

En este sentido, de conformidad al contenido de los aludidos medios de prueba se infiere que el demandado efectuó el pago periódico de los cánones de arrendamiento. Por su parte el demandante indicó que el arrendatario pagó veinte millones de pesos \$20.000.000 incluyendo las mejoras, lo que correspondería a 40 mensualidades a partir del 1 de octubre del 2010 (día de celebración del contrato) al 01 de febrero de 2014 (lo correspondiente a 40 mensualidades) y no como lo manifestó en la demanda que la deuda iniciaba a partir del 18 de diciembre de 2013, pues como bien se indicó, al no haberse incrementado anualmente el canon permite el cubrimiento de más meses y esto es hasta el 01 de febrero de 2014.

Corresponde realizar el cálculo de los cánones que registran pagos de conformidad a los recibos aportados por el demandado, se aclara que si bien fueron aportados recibos de los años 2012 y 2013, como ya se indicó se iniciará a verificar el dinero faltante desde el mes de marzo del año 2014. Se hace la salvedad que los meses no mencionados corresponden a los cuales no se aportó recibo; por lo cual se discrimina de la siguiente forma:

- » **Año 2014:** se tiene que se cuenta con recibos: abril, mayo, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre por el valor de \$250.000 cada mes. Es decir, hubo el pago total de \$3.000.000.
- » **Año 2015:** registra pago de \$1.000.000 así como el pago de los meses: enero, febrero, marzo, abril, julio, agosto, septiembre y diciembre por el monto de \$250.000 cada mes (en diciembre registran dos recibos por \$250.000). Es decir, hubo el pago total de \$3.250.000

- » **Año 2016:** hubo el pago de \$1.000.000 así como, recibos de los meses: enero, marzo y abril por el monto de \$250.000 y mayo, junio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre \$500.000 cada mes. Hubo el pago total de \$5.250.000
- » **Año 2017:** los meses de: febrero, marzo, abril y mayo, recibos por el monto de \$500.000 cada mes, en septiembre dos recibos uno por el monto \$250.000 y el otro por \$120.000, y octubre, noviembre y diciembre \$250.000 cada mes. Hubo el pago total de \$2.870.000
- » **Año 2018:** en febrero, abril, julio, octubre y noviembre, recibos de \$500.000 y los meses de junio y noviembre recibos de \$250.000. Hubo el pago total de \$3.000.000.
- » **Año 2019:** recibo del mes de enero por el valor de \$500.000.

En conclusión, para el año 2014 se adeuda la suma de \$3.000.00; para el año 2015 el saldo de \$2.750.000; para el año 2016 el saldo de 750.000; para el año 2017 el saldo de \$3.130.000; para el 2018 el saldo de \$3.000.000; para el año 2019 se adeuda la suma de \$3.000.000 correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, como quiera que hasta el día 23 de julio de 2019 se realizó la entrega provisional del bien inmueble objeto de la Litis al demandante por parte de este despacho. **El arrendatario adeuda por no pago de los cánones el total de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS \$15.630.000 MC/TE.**

Es bueno recalcar que, tanto la doctrina como la jurisprudencia son unánimes en señalar que el no pago de la renta se constituye en una negación indefinida, y por tanto, quien lo alega, esto es, el arrendador, está relevado de probar ese hecho, y por tanto, será al arrendatario a quien le incumbe la carga de demostrar que el incumplimiento planteado por el accionante para lo cual se cuenta como bien se discriminó algunos recibos de pago y el testimonio que rindió en diligencia de fecha el 21 de septiembre de 2020, por lo que resulta para este despacho un cumplimiento parcial de la obligación quedando saldo adeudado por el no pago de la obligación.

4. Por su parte, el apoderado judicial del demandado MARTIN ARMANDO ROMERO, se opuso a las pretensiones de la demanda, y argumentó que éste sí cumplió con su obligación de pagar los cánones, a pesar de no contar con todos los recibos que den constancia de ello, y que, nunca fue informado ni tampoco acordó con el arrendador el reajuste anual del canon conforme al incremento anual del IPC; que el bien inmueble ya fue restituido de forma verbal, como quiera que el objeto para el cual fue arrendar el inmueble, la fabricación y elaboración de productos lácteos, finalizó una vez INVIMA el 10 de julio de 2017 ordenó el cierre del establecimiento, por lo cual el 09 abril de 2019 por intermedio de una persona desarmó y trasteó la maquinaria, persona misma que se encargó de restituir el bien inmueble al arrendador por llamada telefónica.

Propuso como excepciones de mérito PAGO DE LA OBLIGACIÓN y afirmó que el cumplimiento de la ejecución de la obligación por el pago del arriendo del inmueble; ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE como quiera que ya fue restituido al arrendador al haber podido ejercer su actividad económica y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA indicando que ya no se encontraba haciendo uso del bien

inmueble desde mucho antes de agosto de 2019 habiéndose dado por terminado el contrato de forma verbal.

Para sustentar la excepción del pago de la obligación, la parte demandada señaló que se realizaron los pagos correspondientes y aportó como pruebas recibos de pago discriminados por monto y año tal como se señalaron anteriormente. Y argumentó que, resultaría ilógico que el demandante asumiera que no se había realizado ningún pago de los cánones desde el 2016 pues si fuera el caso, operaría la prescripción de los anteriores cánones.

Respecto de la excepción de mérito correspondiente la entrega del bien inmueble, se tiene que, el demandado manifestó que en atención a que no fue posible ejercer la actividad económica de fabricación y elaboración de productos lácteos, en el inmueble objeto de la litis, no había motivo por el cual se continuara con el contrato de arrendamiento. Esto en atención a que, en el acta de visita que aportó al proceso el Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos- INVIMA, el 10 de julio de 2017 realizó visita a Martín Armando Romero Alfonso “PROPIETARIO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO PRODUCTOS LACTEOS RIQUISIMO” al inmueble arrendado con el fin de realizar diligencia de inspección, vigilancia y control, y en el desarrollo de la misma, verificó a través de las ventanas que *“no se realizan actividades productivas (...) el propietario del establecimiento quien manifiesta que en la actualidad no está dedicado a la fabricación de derivados de lácteos, sino a otras actividades comerciales como restaurantes (...) el señor martin armando romero manifiesta que no va a continuar desarrollando las actividades de procesamiento en esta dirección que es un predio de arrendamiento del cual hizo entrega”*². Acta que registra firmada por el demandado.

Igualmente, argumentó que el demandado actualmente y exactamente desde el mucho antes del mes de agosto del año 2019 no se encontraba en el inmueble ni tampoco ningún bien mueble o enser desde inicio del mes de abril del mismo año, para lo cual aportó cuenta de cobro en el que consta que el señor Jorge Enrique Murillo Rueda, fue quien para la fecha de abril 09 de 2019, se encargó de desarmar y trasladar la maquinaria: cuartos fríos, marmitas, hiladora mesas, tanques, cestillos tubería de gas y agua por el costo de \$3.800.000. A otro lugar distinto al del objeto de la litis.

Respecto de la falta de legitimación en la causa por pasiva indicó que, actualmente el demandado ya no se encuentra en el bien inmueble en el cual se pretende hacer la restitución, como quiera que ya fue restituido desde antes de agosto de 2019, habiéndose terminado el contrato de arrendamiento de forma verbal, por pretender restitución del bien inmueble arrendado, no sería el demandado quien debiera entregarlo.

5. Para resolver las excepciones planteadas en un primer momento, corresponde verificar si efectivamente la parte demandada cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento.

Según lo dispuesto en el Código Civil en el capítulo III de las obligaciones del arrendatario en el arrendamiento de cosas estipula en el artículo 2000 la obligación del

² Fl. 73 y 74 acta de visita-diligencia de inspección, vigilancia y control, 10 de julio de 2017

tiene el arrendatario de pagar el precio o renta. Para ello, es preciso señalar que a voces del artículo 1757 del Código Civil, incumbe a las partes probar las obligaciones o su extinción, según sea alegado, misma línea que trae el artículo 167 del C.G.P, que en desarrollo del principio de la carga de la prueba, señala que las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas para obtener el efecto jurídico perseguido por éstas y, que el juez de cara al artículo 176 ibídem, debe fundamentar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

El ilustre abogado **LUIS MUÑOZ SABATÉ**, refiere la importancia de la prueba de la siguiente manera:

“...De poco puede servir a una persona hallarse en posesión del derecho más claro e incontrovertible si en el momento procesal oportuno no logra demostrar los hechos que constituyen la hipótesis legal...quien no consigue convencer al juez...de los hechos de que depende su derecho, es como si no tuviera ni hubiese tenido nunca el derecho...”³

Por tanto, a partir de este marco de ideas que de manera elemental han quedado explicitadas, entra de lleno el Despacho al estudio en forma conjunta de las excepciones propuestas habida consideración que se fundamentan en los mismos hechos.

De entrada es preciso advertir que esta falladora encuentra que en forma desafortunada el extremo demandado no logró probar los supuestos jurídicos que apoya la excepción de mérito en la cual manifiesta que hubo el pago de la obligación correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento, como quiera que aportó como prueba recibos de pago por los montos de \$250.000, \$500.000 \$120.000 y hasta \$1.000.000, pero que no supera el pago total de la obligación, como quiera que corresponden a pagos parciales de la totalidad mensual de \$500.000.

Situación que se encuentra respaldada por las pruebas documentales que demuestran que durante algunos meses no hubo pago al no existir recibo, o hubo pagos parciales al existir recibos únicamente por el monto de \$250.000, así como algunos meses que en efecto se verificó el pago total de \$500.000 además de la afirmación que realizó en la contestación de la demanda en los hechos numeral 4 “el demandado, debido a su buena fe, no tiene riguroso cuidado en preservar todos y cada uno de los recibos de pago de los cánones de arriendo” además de la declaración rendida en audiencia donde corroboró no contar con todos los recibos de pago. Justificación que resulta insuficiente, como quiera que si pretende demostrar el cumplimiento de la obligación el medio para ello resultan en este caso los desprendibles de pago que se aporten como medio de prueba.

Si bien es cierto que, según lo dispuesto en la sentencia C -086 de 2016 la noción de carga dinámica de la prueba, que no desconoce las reglas clásicas de la carga de la prueba es decir en la que al juez no le basta con la enunciación de las pruebas para sentenciar la controversia, sino que es indispensable para las partes traer a juicio los elementos probatorios destinados a verificar hechos alegados, lo que en realidad trata es de complementarla o perfeccionarla ⁴ ; puesto que, supone reasignar dicha

³ MUÑOZ SABATÉ, Luis: Técnica probatoria: estudios sobre las dificultades de la prueba en el proceso, Editorial Praxis, Barcelona, 1993, pág. 30.

⁴ “En conclusión y para ser coherentes en el estudio del tema, se pudiera afirmar que en este tipo de responsabilidad como en cualquiera otra, deben concurrir todos los elementos o presupuestos materiales para el éxito de la

responsabilidad, ya no en función de quien invoca un hecho sino del sujeto que, de acuerdo con las circunstancias de cada caso, se encuentra en mejores condiciones técnicas, profesionales o fácticas de acreditarlo.

La Corte ha precisado que a pesar de que dichas normas introducen verdaderas condiciones a los derechos de defensa y contradicción de los demandados en los procesos de restitución de inmuebles arrendados, aquellas son necesarias para garantizar la celeridad y la eficacia de tales procesos. En sentencia de tutela con T-427-2014 *“De igual forma, ha señalado que no obstante existir el principio procesal en virtud del cual quien alega un hecho debe probarlo en juicio, el hecho del “no pago de los cánones” es una negación indefinida casi imposible sustentar por parte del demandante y, por el contrario, muy fácil de desvirtuar por el demandado, pues con la sola presentación de los recibos de pago queda sin fundamento la demanda”*⁵

En atención a lo anterior, para el caso en concreto se tiene que, el demandado se encontraba en facultades de probar y darle acreditación a los hechos, lo que correspondería una carga procesal, lo que implica la responsabilidad de colaborar con el buen funcionamiento de la administración de justicia dispuesta en el art 95-7 de la carta política respondiendo de esta forma a fines constitucionales legítimos, debiendo disponer de elementos mínimos para dar crédito a lo que afirma, contribuyendo de esta forma a dilucidar la verdad, garantizando de esta forma la primacía del derecho sustancial, sin que se demuestre la imposibilidad de demostrar los hechos y para el caso en concreto el pago de la obligación, porque así como se pudo preservar recibos a partir del año 2012 es factible que se preserven los restantes que afirman el pago del canon de arriendo faltante.

Bajo estas circunstancias, es preciso señalar que dicha excepción no está llamada a prosperar, en el sentido que si bien es cierto, acorde a las pruebas aportadas y el interrogatorio de la parte se logró demostraron pagos de los cánones de arrendamiento por parte del demandado, durante el periodo de agosto de 2012 hasta diciembre de 2018, toda vez que el último recibo aportado fue el de enero de 2019 por el monto de \$500.000 es decir pago total de dicho mes, estos fueron parciales y no se demostró que correspondiera al cumplimiento total de la obligación.

Respecto a la excepción entrega del bien inmueble, es preciso señalar que, dicha excepción no está llamada a prosperar, en el sentido que se observa que si bien obra en

pretensión, empezando por supuesto con la prueba del contrato, que es carga del paciente, puesto que es esta relación jurídica la que lo hace acreedor de la prestación del servicio médico, de la atención y el cuidado. Igualmente, corresponde al paciente, probar el daño padecido (lesión física o psíquica) y consecuentemente el perjuicio patrimonial o moral cuyo resarcimiento pretende. Ahora, probado este último elemento, sin duda alguna, como antes se explicó, que lo nuclear del problema está en la relación de causalidad adecuada entre el comportamiento activo o pasivo del deudor y el daño padecido por el acreedor, pues es aquí donde entran en juego los deberes jurídicos de atención y cuidado que en el caso concreto hubo de asumir el médico y el fenómeno de la imputabilidad, es decir, la atribución subjetiva, a título de dolo o culpa. Pero es precisamente en este sector del comportamiento en relación con las prestaciones debidas, donde no es posible sentar reglas probatorias absolutas con independencia del caso concreto, pues los habrá donde el onus probandi permanezca inmodificable, o donde sea dable hacer actuar presunciones judiciales, como aquellas que en ocasiones referenciadas ha tenido en cuenta la Corte, pero también aquellos donde cobre vigencia ese carácter dinámico de la carga de la prueba, para exigir de cada una de las partes dentro de un marco de lealtad y colaboración, y dadas las circunstancias de hecho, la prueba de los supuestos configurantes del tema de decisión”

⁵Entre otros se pueden nombrar los fallos T-838 del 1° de septiembre de 2004, M. P. Álvaro Tafur Galvis; T-162 del 24 de febrero de 2005, M. P. Marco Gerardo Monroy Cabra; T-494 del 13 de mayo de 2005 y T-601 del 27 de julio de 2006, en ambas, M. P. Rodrigo Escobar Gil; T-613 del 3 de agosto de 2006, M. P. Nilson Pinilla Pinilla; T-150 del 2 de marzo de 2007, M. P. Manuel José Cepeda 2007; T-1082 del 13 de diciembre de 2007, M. P. Humberto Antonio Sierra Porto y T-067 del 4 de febrero de 2010, M. P. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub.

el expediente que la destinación para la cual fue arrendado el bien inmueble objeto de la litis, que era el de la fabricación y elaboración de productos lácteos y que fue finalizada el 10 de julio de 2017 de conformidad al acta de diligencia de inspección y vigilancia de INVIMA. Respecto de dicha acta, fue el mismo demandante quien manifestó no continuar ejerciendo dicha actividad y que según obra en folio 66 se escribió “el señor Martín Armando Romero manifiesta que no va a continuar desarrollando las actividades de procesamiento en esta dirección que es un predio en arrendamiento el cual hizo entrega”

Con base lo anterior, se vislumbra que el arrendador fue quien voluntariamente manifestó no continuar ejerciendo la actividad económica, contrario a lo que pretende indicar en el planteamiento de la excepción, que fue INVIMA quien dio la orden, además de que indicó en aquella oportunidad, es decir para el año 2017 haber hecho la entrega del bien inmueble situación que también resulta contraria a la realidad como quiera que en la contestación de la demanda indica que la entrega se hizo en el mes de abril de 2019, situación que reiteró en audiencia, generando de esta forma, falta a la verdad.

Por otro lado, la entrega del bien inmueble según quedó dicho en interrogatorio de la parte demandada, se hizo de forma verbal por un intermediario, sin que lo hubiese hecho el interesado, incumpliendo de esta forma con lo establecido en el artículo 2003 del Código Civil en lo correspondiente a las obligaciones del arrendatario, que dispone la restitución de la cosa arrendada por terminación del contrato estableciendo que el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento y que dicha restitución deberá hacerse en el estado en la que le fue entregada, para esto es claro que deberá comunicarse con el arrendador en aras de que la entrega sea formal, situación está que quedó demostrada que no ocurrió como quiera que el obligado nunca tuvo comunicación con el arrendador y por tal motivo no hizo la entrega formal.

Adicionalmente el artículo 2006 ibidem establece que la forma de restitución de la cosa raíz será verificando que se encuentre desocupada enteramente, *“poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa”* situación que tampoco quedó demostrada en el presente asunto como quiera que formalmente no le fueron entregadas las llaves al arrendador, ya que como quedó en grabación de video, en la inspección judicial de fecha 23 de julio de 2019, hubo la necesidad de contratar cerrajero y romper el vidrio de la entrada principal de la bodega para ingresar, es decir que el arrendador no contaba con llaves ni, siendo como ya se indicó obligación del arrendatario y no un intermediario como lo planteó. En ese sentido para este despacho no prospera la excepción de mérito invocada.

En lo que concierne a la falta de legitimación en la causa por pasiva, es menester aclarar que el contrato de arrendamiento constituye únicamente un negocio de administración, porque el derecho en especial el de propiedad, no se transmite ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término. Los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento se reducen a tres: 1º. Usar la cosa según los términos del contrato; 2º. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregara al arrendador al vencimiento del contrato y 3º. Pagar el precio del arriendo.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: “El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar

una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”

Al existir un contrato de arrendamiento de fecha 01 de octubre de 2010 que tiene como arrendador al señor Manuel Antonio Rodríguez Murcia y como arrendatario Martín Armando Romero Alfonso es preciso señalar, el cual hasta el momento no se ha declarado por terminado, y por este motivo es que el demandado continúa obligado a pagar por cuanto la entrega formal no fue realizada. En ese sentido la obligación en contra del aquí demandado sigue vigente por cuanto perdura durante el término de ejecución del contrato, a menos de que acaezcan las causas previstas por el artículo 2003 del Código Civil, y debe hacerse a la persona contratante o arrendadora, en concordancia, como es el presente caso. Por este motivo no prospera la excepción planteada.

6. Por las razones expuestas, considera el juzgado que la causal de lanzamiento invocada por la parte demandante, la cual es el incumplimiento en el pago de los cánones de arriendo, debe declararse probada, pero por el contrario el incremento del IPC no se declarará probado como ya se explicó, en ese sentido las excepciones de PAGO DE LA OBLIGACIÓN, ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA propuestas por el demandado Martín Armando Romero Alfonso, están llamadas a ser despachadas en términos negativos.

En consecuencia, es viable ordenar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre los extremos de la litis, y el consecuente lanzamiento del inquilino, conforme se proveerá en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca Cundinamarca “Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”.

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito nominadas como PAGO DE LA OBLIGACIÓN, RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE Y FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, presentada por el demandado MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO a través de su apoderado judicial.

SEGUNDO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad MANUEL ANTONIO RODRIGUEZ MURCIA en calidad de arrendador, y MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO en calidad de arrendatarios, respecto la bodega ubicada en el sector Capitolio – La María de Simijaca (Cundinamarca).

TERCERO: ORDENAR la entrega definitiva del bien inmueble ubicado en el sector Capitolio – La María de Simijaca (Cundinamarca) .

CUARTO: CONDENASE al señor MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO el pago de los cánones adeudados al señor MANUEL ANTONIO RODRIGUEZ MURCIA, por el monto de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS \$15.630.000 MC/TE.

QUINTO: LEVANTAR las medidas cautelares ordenadas en la actuación en contra del señor MARTIN ARMANDO ROMERO ALFONSO. Líbrense las comunicaciones pertinentes.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. TÁSENSE

QUINTO: En contra de esta decisión no procede recurso de apelación, por tratarse de asunto ventilado en única instancia, conforme el artículo 321 del C.G.P.

Notifíquese

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lizeth' followed by a stylized surname.

Lizeth Carolina Sequera Villamizar
Juez***