

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D.C., veintiuno (21) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Expediente No. 11001-40-03-057-2020-00631-00 (restitución)

Para los fines legales, téngase en cuenta que el demandado ENRIQUE GUZMÁN GONZÁLEZ a través de apoderado judicial dentro del término legal contestó la demanda, sin embargo y, como quiera que la misma (demanda – hecho quinto) se fundamenta en el no pago de los cánones de arrendamiento como a continuación se relacionan:

- Mes de marzo de 2020 más I.V.A \$2.470.766
- Mes de abril de 2020 más I.V.A \$10.179.837
- Mes de mayo de 2020 más I.V.A \$10.179.837
- Mes de junio de 2020 (exento de I.V.A.) \$8.554.485
- Mes de julio de 2020 (exento de I.V.A.) \$8.554.485
- Mes de agosto de 2020 más I.V.A. \$10.179.837
- Mes de septiembre de 2020 más I.V.A \$10.179.837
- Mes de octubre de 2020 más I.V.A. \$10.179.837

Para un total de \$70.478.921, se tiene que para que el demandado pueda ser oído en el proceso debe acreditar el pago de los cánones de arrendamiento aducidos como no cancelados o en mora y los que se causen en el transcurso del proceso, para el efecto y de las impresiones de imagen aportadas al escrito exceptivo, así como del informe de títulos consultado en la plataforma del Banco Agrario de Colombia S.A., se advierte que sólo se acreditaron los siguientes pagos:¹

Mes	Canon + IVA (demanda)	Valor Consignado	Saldo
Marzo 2020	\$2.470.766 (saldo)		
Abril 2020	\$10.179.837		
Mayo 2020	\$10.179.837		
Junio 2020	\$8.554.485 (exento de IVA)		
Julio 2020	\$8.554.485 (exento de IVA)		
Agosto 2020	\$10.179.837		
Septiembre 2020	\$10.179.837	\$9.931.043	\$248.794

¹ Para tener mayor claridad, se efectúa la relación de los cánones adeudados de acuerdo a lo señalado en el escrito introductor, las consignaciones aportadas a la contestación y, el reporte de depósitos consultado en la plataforma del Banco Agrario de Colombia

Octubre 2020	\$10.179.837	\$9.931.043	\$248.794
Noviembre 2020	\$10.179.837	\$9.931.043	\$248.794
Diciembre 2020	\$10.179.837	\$9.931.043	\$248.794
Enero 2021	\$10.179.837	\$9.931.043	\$248.794
Febrero 2021	\$10.179.837	\$9.931.043	\$248.794
Marzo 2021	\$10.649.556 ²	\$10.388.864	\$260.692
Abril 2021	\$10.649.556	\$10.388.864	\$260.692

Precisado lo anterior, se tiene que el demandado no dio cumplimiento a lo prescrito en el artículo 384 del C.G del P.,³ para ser escuchado en este asunto, pues **i)** no acreditó haber cancelado los cánones de arrendamiento causados desde el mes de marzo de 2020 a agosto de 2020, **ii)** no se efectuó de manera completa las consignaciones correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020, enero, febrero, marzo y abril hogaño, de cara a lo establecido en el escrito inicial, **iii)** no determinó a que correspondía cada una de las sumas reportadas en el escrito exceptivo, es decir, si era el valor neto del canon o más su incremento o más su respectivo I.V.A., sin embargo y, en caso de que fuera sólo el valor **neto** del canon nada se dijo respecto del I.V.A, conforme lo pactado en el OTRO SI que modifica la cláusula quinta del contrato de arrendamiento,⁴ es decir, si se adeudaba o no, empero dicha omisión, esto era, pagar la diferencia de lo denunciado en la demanda, no lo eximia de consignar a órdenes de este Despacho y para el presente asunto, las sumas total al valor de los cánones de arrendamiento, si consideraba no deber, todo lo que se señaló en la demanda adeudaba así debida manifestarlo y consignado lo que considera no debe para proceder conforme la citada normatividad “... *Los cánones*

2 Este canon de arrendamiento se determina de lo descrito en la demanda, es decir, el canon de arrendamiento del año anterior \$8.554.485 (2020) más el incremento del IPC para el año 2020 – anterior- (1.61%) + 3 puntos correspondiendo a la suma de \$394.361 para un total de \$8.949.206 + el IVA del 19% (\$1.700.349) quedando en \$10.649.556.

³ “...*Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel*”. – Resalta el Despacho-.

4 ver página 10 del escrito inicial

CLAUSULA QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon mensual del arrendamiento es la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000.00) M.I.C.T.E. mensuales más el IVA de ley, pagaderos entre los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes o período, por anticipado, a El Arrendador o a su orden. PARÁGRAFO PRIMERO- Si el pago se realiza en cheque y éste resultare impagado, sin fondos suficientes, con cuenta cancelada, o su pago rechazado por cualquier causal de las que establece la ley por el Banco contra el cual se giró, el correspondiente recibo expedido por dicho pago, carecerá de valor con la simple nota del respectivo Banco puesta al pie o en anexo al instrumento girado y El Arrendatario pagará la sanción del veinte por ciento (20%) del valor del cheque, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. PARÁGRAFO SEGUNDO. Si el pago del canon mensual de arrendamiento

depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos". - Resalta el Despacho-

Como se indicó esta omisión de la acreditación del pago de los cánones adeudados correspondientes a los meses de marzo (saldo), abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, advierte la negativa de ser escuchado en este juicio, pues no se indicó no deberlos al contrario en el escrito exceptivo se dijo que le era *"...completamente imposible al arrendatario depositar a órdenes del Juzgado los cánones de arrendamiento comprendidos entre la segunda quincena del mes de marzo de 2020, así como los cánones de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020, toda vez que mi mandante no cuenta con estos recursos"*. Esta manifestación no puede tenerse como causal de eximente para no proceder a su acreditación a efectos de ser escuchados.

Adicional a ello no puede ser de recibo que, pese a que estos cánones no fueron cancelados y tampoco consignados a efectos de poder ser escuchados en el proceso, se argumente que ese pago esta amparado por la presunción consagrada en el artículo 1628 del Código Civil⁵.

ha de recordarse que la norma (artículo 384 del C.G. del P)⁶ que regula este tipo de procesos (restitución), es clara en determinar que el accionado no será oído en este trámite hasta tanto no demuestre que ha consignado a órdenes del Juzgado el valor **total** que, de acuerdo con la prueba allegada a la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados y los que se causen en el transcurso del proceso, por tanto el Despacho se abstiene de escuchar al demandado y se tiene por no contestada la demanda.

Como los dineros que el demandado ha consignado a órdenes del Juzgado señala lo son a título de cánones de arrendamiento (sin que alegue no deberlos), dese cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 4 del numeral 4 del artículo 384 del C.G. del P., esto es, hacer la entrega de los dineros consignados en la cuenta de depósitos judiciales, según informe que precede, y los que se sigan consignado en el transcurso del proceso a favor de la Inmobiliaria demandante. Téngase en cuenta la facultad descrita en el poder otorgado a favor del apoderado de esta.⁷

5 ARTICULO 1628. <PAGOS PERIODICOS>. En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor.

⁶ *"...Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, **este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados**, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel"*. – Resalta el Despacho-

⁷ Ver página 1 del escrito inicial

En firme esta decisión, retornen las diligencias al Despacho para seguir con el trámite correspondiente.

NOTÍFIQUESE,

Firmado Por:

**MARLENE ARANDA CASTILLO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 057 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

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:

067487da057db094c2bd07d1d4386b609aef94d1ba7d1d24b7d8b9bf0adc46fc

Documento generado en 21/04/2021 06:41:17 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Nº. **5.050.004-019** Expedida en Bogotá D.C., y portada por la tarjeta profesional Nº. **3411859** del Consejo Superior de la Abogacía, para que **Marlene Aranda Castillo** en calidad de **ABOGADA** **GUINNA GONZALEZ** identificada con C.C. **7944421**, quien es mayor de edad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en cumplimiento del contrato de arrendamiento, con fecha de inicio 1 DE FEBRERO DE 2021, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE 84 No. 12-15 LOCAL 106 DEL ESPACIO HOTEL LA BONNIE** de la ciudad de **BOGOTÁ D.C.**

Me apoderado para facultado para recibir, entregar, conducir, depositar, recibir, rescatar la suma y en general de todos aquellos valores y sumas para el buen desarrollo y defensa de los intereses de la sociedad, de conformidad a lo previsto por el Artículo 77 del código general del proceso, igualmente los títulos judiciales deberán emitirse a nombre de mi apoderado, al cual quedo facultado para el cobro ante el Banco Agrario de Colombia.

Cabe precisar, que mi apoderado a gestor judicial podrá adelantar diligencias de conciliación, en caso de no querer o adherir a la parte arrendataria y buscarlo voluntario para llegar a un acuerdo amiable sobre los valores de pago y recibir el inmueble objeto de tenencia, facultad discrecional del presidente judicial en el sentido de acudir a la justicia ordinaria o cualquier mecanismo alternativo de solución de conflictos debidamente autorizados por la ley para tal fin.

Dicha señal Auto recaerá por escrito a mi apoderado, en los términos y fines del presente mandado.

Señor Juez,


INMOBILIARIA ORIGINAL CORPORATIVA TELEFONIA SA
NIT. 882449827
NIT. MARIA ALICIA ROSA RIVERA ACOSTA