

SECRETARIA: A despacho de la señora juez, pasa con memoriales de la abogada de los demandados contestando la demanda y proponiendo excepciones dentro del término.
Provea
Cali, octubre 29 de 2021

EDUARDO ALBERTO VASQUEZ MARTINEZ
SECRETARIO

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VENTIDOS CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
CALI, OCTUBRE VENTINUEVE (29) DE DOS MIL VENTIUNO (2021)
AUTO INTERLOCUTORIO No.1854
Radicación No. 2021-0527

La Dra. KAREN FITZGERAL LAGAREJO, actuado como apoderada judicial de los demandados FLOR DE LIS LUCUMI y JORGE ANDRES CASTAÑO PEREZ, con escritos diferentes presentados dentro del término, contestó la demanda refiriéndose a cada uno de los hechos y propuso excepciones de fondo con igual contenido para ambos eventos.

Para resolver se CONSIDERA:

Sea lo primero establecer que estamos frente un proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, que para el caso específico se trata de un local comercial tal y como se evidencia en el contrato de arrendamiento allegado con la demanda, del cual el despacho efectuara un análisis integral de la siguiente manera:

Se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial escrito en el que figura como arrendadoras: MARIA ANTONIA MEJIA PABON y/o EVA JULIA MEJIA PABON y/o ALEXANDER ROJAS MILLAN y como arrendatario: FLOR DE LIS LUCUMI y coarrendatario: JORGE ANDRES CASTAÑO PEREZ, con fecha de iniciación JUNIO 01 DE 2013 por el término de UN (1) AÑO, CON DIRECCION DEL INMUEBLE LA calle 72 k No. 4-N-02 local numero 3 primer piso en Cali y canon de arrendamiento inicial de \$500.000.oo mensuales.

De una revisión al contrato referido se observa que éste figura firmado por los tres (3) arrendadores y FLOR DE LIS LUCUMI como arrendataria y JORGE ANDRES CASTAÑO PEREZ como coarrendatario, es decir, no hay la menor duda que existe un contrato de arrendamiento de un bien inmueble que por su ubicación es un local comercial, que tiene una fecha de inicio, un término inicial de un año y un canon de arrendamiento mensual inicial fijado por las partes y que estos lo suscribieron.

Los demandantes son: ALEXANDER ROJAS MILLAN y MARIA ANTONIA MEJIA PABON según los poderes otorgados y así fue presentada la demanda por el apoderado Dr. CESAR AUGUSTO GUERRA, es de tener en cuenta que si bien los arrendadores son tres personas, en la formalización del contrato se utilizó la expresión "y/o" que significa conjunción y disyunción, es decir, que con cualquiera de ellos o en su conjunto se pudiese iniciar la acción judicial por lo cual es procedente la demanda.

Los demandantes fundamentan el inicio de la presente demanda por la mora en el pago de los cánones, tal y como lo indica en el numeral 4 de los hechos cuando refiere que los arrendatarios se encuentran en mora por el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2021; y en el numeral 5 indica que la señora

Evas

Flor de Lis Lucumi efectuó un abono por valor de \$3.605.000.00 los cuales fueron abonados a los meses adeudados del año 2020, agrega que figura en mora en el resto de cánones del año 2021.

En virtud de lo anterior, se hace necesario referirnos a lo dispuesto en el inciso primero del numeral 4 del art 384 del C.G.P. que dice:

*"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.*

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."
(Subrayado y negrillas del despacho)

Frente a lo dispuesto en la norma anterior, ha decantado la honorable Corte Constitucional en sentencia T-340-15 que:

"En consecuencia, para ser oído en procesos causados por impago de cánones de arrendamiento, el arrendatario demandado debe cumplir con la carga probatoria, que corresponde a la presentación de "los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, en favor de aquel". (Subrayado del despacho).

De una lectura a los escritos de contestación y excepciones presentados por la apoderada de los demandados, relacionado con cada uno de los hechos, se refiere a lo indicado en el numeral quinto de los hechos de la demanda que dice:

"5. La señora FLOR DE LIS LUCUMI, realizo un abono parcial a la deuda de \$ 3.605.000 pesos, dineros que fueron abonados a los meses atrasados del año 2020."

La ilustre abogada manifiesta respecto a lo anterior que:

*"**Frente al quinto hecho, lo admito, pues con ello mi mandante se puso al día con el pago de lo adeudado.**"*

Si bien es cierto, en dicha manifestación admite que su poderdante pago una suma de dinero, tácitamente admite que hay unos cánones de arrendamiento adeudados, pero no prueba mediante documento firmado por los arrendadores cuales meses quedaron pagos, como tampoco anexa prueba del pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero a julio de 2021, y mucho menos los consignados al juzgado posteriores a la demanda, para poder ser escuchada.

En ese contexto, la carga procesal que se le impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar; cual es el pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar el inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde.

La ley sustantiva sitúa la carga de probar la extinción de la obligación - pago del canon dentro del plazo inicialmente acordado - en cabeza del arrendatario (art. 1757 Código Civil). La decisión adjetiva de adelantar y restringir los medios probatorios, condicionando el derecho a ser oído a la presentación anticipada de una prueba documental, tiene como finalidad dar celeridad y eficacia a un proceso de naturaleza abreviada; por todas las anteriores circunstancias se rechaza de plano la contestación de la demanda y excepciones presentadas por la Dra. Karen Fitzgerald Lagarejo. En consecuencia, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR de plano la contestación a la demanda y excepciones de fondo propuestas por los demandados JORGE ANDRES CASTAÑO PEREZ y FLOR DE LIS LUCUMI a través de apoderada judicial, de conformidad a lo dispuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: RECONOCER personería para actuar a la Dra. KAREN FITZGERAL LAGAREJO C.C. No.1.130.679.677 y T.P. No.229.135 del C.S. de la J. en representación de los demandados.

TERCERO: EJECUTORIADA esta providencia pase a despacho para dictar sentencia.

NOTIFÍQUESE

La Juez,



DUNIA ALVARADO OSORIO

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
MUNICIPAL DE CALI

En estado virtual No. **166** hoy notifico a las partes el auto que antecede (art. 295 del C.G.P.).

Santiago de Cali: **03-11-2021**

El secretario.



Eduardo Alberto Vásquez Martínez