

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE IBAGUÉ – TOLIMA**

Ibagué, 1 de diciembre de 2020

Res. Inm Rad. 2019-00791

ANTECEDENTES:

Luego de agotar las etapas procesales pertinentes, procede el despacho, a emitir fallo que en derecho corresponda, toda vez que los demandados no propusieron excepción de mérito alguna y presentaron constancia de entrega del bien inmueble que el arrendador no había querido recibir; es por lo que éste judicial en razón al artículo 384 y 278 del Código General del Proceso, procede a su estudio de la siguiente manera:

SITUACION FÁCTICA-

La acción se fundamenta en los siguientes hechos, lo cuales se sintetizan a continuación:

La parte actora, en calidad de arrendadora celebró mediante documento privado, el día 24 de noviembre de 2011, por el término de un (1) año, contrato de arrendamiento de un inmueble Ubicado en la Cra 48 Sur No.108-32 costado derecho carretera Ibagué-Bogotá de esta ciudad.

Los arrendatarios se obligaron a pagar un canon de arrendamiento mensual de \$1.980.000.00 incluyendo el IVA, sin embargo no hay prueba alguna que demuestre que la señora MARIA DE LA PAZ PEÑA DE RIVERA sea agente retenedor sobre el impuesto a la ventas tal cual como lo establece el artículo 381 del Estatuto Tributario, para que se pueda aplicar dicho cobro al canon pactado.

Aduce el demandante que los demandados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento e incurrieron en mora en el pago correspondiente a periodos comprendidos, desde el 20 de febrero de 2019 al 19 de septiembre de 2019.

De acuerdo con los hechos antes narrados, la demandante solicita las siguientes

PRETENSIONES:

1.-Se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito el día 24 de noviembre de 2011, por el término de un año contrato de arrendamiento de un inmueble Ubicado en la Cra 48 Sur No. 108-32 Costado Derecho Carretera Ibagué-Bogotá de esta ciudad, por la causal invocada en el libelo genitor.

2) Que se condene a los demandados a restituir al demandante, el inmueble objeto de restitución.

3) Se condene en costas a los demandados.

TRAMITE PROCESAL.

Habiéndole correspondido a este Despacho por reparto la demanda, admitido mediante auto de 14 de noviembre de 2019, se ordenó la notificación de la parte pasiva de conformidad con los art 291 y S.S del C. G del P.

El demandado señor GODWIN ZULUAGA ALZATE se notificó personalmente, del auto admisorio de la demanda, como se observa a folio 32 del cuaderno principal, quien dentro del término legal para contestar la demanda, presentó escrito allanándose a los hechos y pretensiones de la demanda (folio 33-36), de igual manera consignó a ordenes del despacho la suma de \$44.487.524, y **dejando a disposición el bien inmueble arrendado el 9 de marzo del año en curso**, de igual manera el día 4 de septiembre de 2020, dio respuesta al requerimiento efectuado por este despacho judicial con el fin de que consignara los cánones de arrendamiento causados, señalando que con la suma de dinero depositada se encontraba al día, en razón a que dejo a disposición de este juzgado el bien inmueble el 9 de marzo de 2020 y dicha suma cubría los rubros adeudados hasta la fecha de la restitución.

FUNDAMENTOS JURIDICOS Y CONSIDERACIONES.

No observándose causal de nulidad alguna que pueda afectar el proceso, reunidos los presupuestos procesales y sustanciales de la relación jurídica, no existiendo impedimento para decidir el litigio, siendo competente este judicial se ha de desatar el litigio de la siguiente manera.

El 384 inciso 2 del numeral 4 del C.G.P., establece: *“Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este 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, tiene los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando se presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquél”.

Además, el inciso No. 3 del citado artículo dicta “*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 dentro del proceso (...)*”; por lo anterior teniendo en cuenta los escritos presentados la demandada manifiesta que consignó la suma de \$44.487.524 y que dejó a disposición el 9 de marzo de 2020 el bien inmueble arrendado, allanándose a la demanda sin proponer excepción de mérito alguna; es por lo que encuentra este judicial se reúnen los presupuestos para decidir de fondo.

La norma que rige la materia exige la prueba sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento, la que se allegó con la demanda, con la que se demuestra que entre las partes, existió la relación contractual respecto del arrendamiento del inmueble urbano Ubicado en la Cra 48 Sur No. 108-32 Costado Derecho Carretera Ibagué-Bogotá, y de acuerdo a lo esgrimido por la parte pasiva se observa que de acuerdo a los cánones que adeudaba y la fecha en que realizó la restitución del bien inmueble (9 de marzo de 2020), con la suma consignada a ordenes de este judicial y la retenida en razón a la práctica de medidas cautelares, se cubre parte de los valores adeudados reportados en la demanda, teniendo como canon de arrendamiento para los periodos en mora, la suma de \$1.980.000 canon inicial pactado el 20 de octubre de 2011 y el cual debe ser indexado en razón a las prórrogas del contrato tal cual como lo determina el artículo 519 del C. de Co, teniendo como incremento el IPC anual para cada uno de los periodos a liquidar, así las cosas en razón al inciso 4 del numeral 4 del Art. 384 del C.G del P y de acuerdo al último canon indexado tal cual como se relaciona arriba (\$2.697.873) se ordena la entrega de la suma de \$35.072.349 a favor de la parte demandante por concepto de los cánones de arrendamiento adeudados a la fecha de presentación de la demanda y los causados hasta la fecha de restitución.

Debe destacarse que el bien inmueble fue dejado a disposición dentro del proceso por el demandado el 9 de marzo de 2020, pero que en razón a la suspensión de términos decretada el 16 de marzo de los corrientes por la contingencia del Covid-19, se tiene ésta como la fecha de restitución; por lo que en aplicación del inciso 6 del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P, se tendrá por recibido el bien inmueble

por la parte demandante desde esa fecha, es por lo que no se realizara diligencia de entrega, quedando de esta forma cumplida la finalidad del proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE IBAGUÉ – TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante MARIA DE LA PAZ PEÑA DE RIVERA y el demandado INVERSIONES G&Z LTDA CONSTRUCCION, CONSULTORIA E INTERVENTORIA representada por el señor GODWIN ZULUAGA ALZATE como arrendatario, respecto al bien inmueble urbano, ubicado en la Cra 48 Sur No.108-32 costado derecho carretera Ibagué-Bogotá de esta ciudad, alinderado *por el SUR: con la casa Kentucky de propiedad de la señora MARIA DE LA PAZ PEÑA RIVERA en 50 mts, por el NORTE: con la carretera panamericana Ibagué-Tolima, por el ORIENTE: con propiedad de LEON BELTRAN y EMILIO CIFUENTES en 80 mts, y por el OCCIDENTE: con la casa Kentucky propiedad de la señora MARIA DE LA PAZ PEÑA RIVERA en 80 mts;* Al haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los periodos comprendidos del 20 de febrero de 2019 al 19 de septiembre de 2019 y los que se han causado en lo sucesivo hasta el momento de la restitución, es decir el 9 de marzo de 2020.

SEGUNDO: DAR POR RESTITUIDO el inmueble descrito en el numeral anterior a partir del día 9 de marzo de 2020, fecha en que fue puesto a disposición de este Juzgado por el demandado.

TERCERO: CONDÉNASE en costas al demandado. Señálese como agencias en derecho la suma de **\$161.872,38**

CUARTO: ORDENAR la entrega a la parte demandante de la suma de \$35.072.349 que reposan en la cuenta de depósitos judiciales de este despacho.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


ORLANDO ROZO DUARTE
JUEZ

**providencia firmada electrónicamente.*



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE
IBAGUE**

FIJACION POR ESTADO

Numero _____, de hoy ____ 2/12/2020 _____

Secretario _____



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE IBAGUE**

EJECUTORIA

Inicia hoy _____, la ejecutoria de la providencia anterior

Secretario _____



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.
**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE IBAGUE**

EJECUTORIA

Ibagué _____
Queda ejecutoriada la providencia anterior

Secretario _____