

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: ZANDOR CAPITAL S.A.
Demandado: Juan Carlos Roman.
RAD: 2014-00352-0

JUZGADO PROMISCO MUICIPAL

Segovia Antioquia, Mayo once (11) de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANE	GRAND COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA
DEMANDADO	JUAN CARLOS ROMAN
RADICADO N°	05 736 40 89 001 + 2014-00352- 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N°. 2021-0054-00
DECISIÓN	

Fenecido el termino de concedido al demandado para efectuar pronunciamiento sin hacerlo, que se trata de un asunto de mínima cuantía y por ende procedimiento verbal sumario, numeral 3º. artículo 384, que la prueba documental es suficiente para emitir la correspondiente sentencia, párrafo final del artículo 390 del Código General del Proceso y ejecutado el control de legalidad impuesto al operador judicial por el artículo 132 del Código General del Proceso, se procede a emitir la sentencia escrita, la cual tuvo como sustento los siguientes:

1.- FUNDAMENTOS FÀCTICOS:

Se indica que entre ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA y JUAN CARLOS ROMAN el 31 de Agosto de 2011 fue suscrito un contrato de arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura A-36 Barrio Manzanillo del Municipio de Segovia, el cual se encuentra dentro del inmueble de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria número 027-24882 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos (ORIP) del municipio de Segovia; el cual sería para uso exclusivo de la vivienda del arrendatario, fijándose un canon de \$120.000.00 pagaderos los días quince (15) de cada mes, mediante un descuento por nomina efectuado por la compañía COMPASS GROUP SAS, o por medio de consignación en la Cooperativa Financiera de Antioquia a nombre del arrendador.

Que el demandado pago por última vez el canon de arrendamiento el día 26 de Septiembre de 2011 por un valor de \$120.000.00, más un abono de \$30.000.00 al mes de Octubre de 2011,

adeudando en la actualidad el monto de \$4.410.000 productos de los cánones de arrendamiento dejados de pagar desde el mes de Septiembre de 2011.

2.- LO PRETENDIDO

DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA y JUAN CARLOS ROMAN, por la causal de *falta de pago del canon de arrendamiento* de la vivienda de nomenclatura -A- 36 barrio Manzanillo del municipio de Segovia, que hace parte del lote de mayor extensión de matrícula inmobiliaria No. 027-24882 de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta localidad.

Se ordene como consecuencia de ello al demandado a restituir inmediatamente la vivienda y de todos los bienes que por adhesión o destinación lo integran, DECLARANDO que la entidad demandante no está obligada a reconocerle al demandado indemnización o compensación de ningún monto en razón de expensas necesarias y de mejoras útiles o voluptuarias realizadas al bien inmueble.

3,- LO ACTUADO

Se tiene que mediante proveído del dos (2) de Diciembre de dos mil catorce (2014) se inadmitió¹, siendo subsanada, razón por la cual el dieciséis (16) de la misma mensualidad se admite², decretándose entre otras cosas la restitución provisional, desistiendo posteriormente a ello³.

El dieciséis (16) de Septiembre de dos mil quince (2015)⁴, se notifica personalmente al señor JUAN CARLOS ROMAN, dejándose sin efecto esta por auto del diez (10) de Febrero⁵, disponiéndose

¹ Fol. 22

² Fol. 34

³ Fol. 36

⁴ Fol. 39

⁵ Fol. 43

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: ZANDOR CAPITAL S.A.
Demandado: Juan Carlos Roman.
RAD: 2014-00352-0

efectuarla nuevamente lo cual aconteció el veinticuatro (24) de Mayo de lamentada anualidad⁶, deprecándose el ocho (8) de Junio amparo de pobreza⁷, designándose a la doctora DAMARIS YULIET TORO CASTAÑO⁸ a quien se enteró del mismo el treinta (30) de Mayo⁹, quien el 5 de Junio indicó que su representado había quedado de pasar por la oficina con el fin de llevarse el traslado e información para su defensa, sin que ello aconteciera.

En virtud de lo anterior por auto del tres (3) de Mayo del corriente año¹⁰ se decretaron las pruebas deprecadas por la parte demandante, consistiendo en documental, razón por la cual conforme a lo dispuesto en el numeral 3º., artículo 384 del Código General del Proceso en concordancia con el párrafo final, párrafo 3º., del nombrado 390 se procede a emitir el correspondiente fallo.,

4.- CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Ellos son los requisitos mínimos que deben existir en una relación jurídico-procesal para su correcta formación y poderse decidir el litigio, siendo ellos: *I.- Competencia del Juez de conocimiento*, que en caso de autos se estructura por el asunto y la cuantía del mismo. *II. Capacidad de las partes*, siendo en este caso persona jurídica la actora ZANDOR CAPITAL SA y persona natural el demandado, quien pese notificarse personalmente no alego situación alguna contraria a ello, de donde se colige que son plenamente capaces. *III.-Capacidad para Comparecer al proceso*, lo que se hizo por intermedio de Apoderado Judicial por el actor y Apoderada en amparo de pobreza por el extremo accionando y, *IV.- Demanda en forma*, lo cual se cumplió a cabalidad por lo que

⁶ Fol. 45

⁷ Fol. 1 C 2

⁸ Fol. 2 C 2

⁹ Fol. 3 C 2

¹⁰ Fol. 66 C1

se deberá resolver de fondo el presente asunto, máxime cuando no se vislumbra vicio alguno capaz de invalidar lo actuado.

5.- LA ACCIÓN INSTAURADA.

Se tiene que la acción de Restitución de inmueble Arrendado incoada en el presente asunto, es la contemplada dentro del Libro tercero, Sección Primera, Título XXII, Capítulo II del Código General del Proceso, artículos 384 y siguientes.

6.- LO PROBATORIO

La parte actora junto con la demanda arrimó la siguiente prueba documental: 1º.) Certificado de Tradición del Inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 027-24882¹¹, 2º) Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana Casa N. A- 36 Barrio Manzanillo de Segovia¹² y 3) Certificado de Existencia y representación legal de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA¹³.

7.- CASO EN CONCRETO

Se tiene según lo obrante en el plenario que mediante Contrato de Arrendamiento suscrito el 31 DE Agosto de 2011, RAFAEL ARANGO MUTIZ en su condición de Representante Legal de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA, dio en arrendamiento para vivienda urbana a JUAN CARLOS ROMAN un inmueble casa de identificado con la nomenclatura A-36 Barrio Manzanillo de Segovia, fijándose como canon de arrendamiento mensual la suma de \$120.000.00 moneda corriente, pagaderos los días quince (15) de cada mes, AUTORIZANDO para ello el descuento de lo devengado en la empresa COMPASS-GROUP, en efectivo o mediante consignación a nombre del arrendador, en la cuenta que se le indicara al momento del primer pago, debiéndose allegar copia de la misma a las oficinas del actor en esta localidad.
(clausula segunda)

¹¹ Fol. 2

¹² Fol. 26

¹³ Fol. 13

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: ZANDOR CAPITAL S.A.
Demandado: Juan Carlos Roman.
RAD: 2014-00352-0

Se estableció en la cláusula OCTAVA. No. 8.1., como Obligaciones del ARRENDATARIO, *la de pagar en el lugar convenido el precio del arrendamiento* y en la DÉCIMA No.10-1., *la terminación del Contrato de Arrendamiento* por su no pago reafirmado en la cláusula DECIMA OCTAVA, concordante con la TERCERA donde acuerdan *que la mora por falta de pago del canon mensual en la oportunidad y forma acordada faculta al arrendador para hacer cesar el contrato y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien, renunciando a los requerimientos legales, judiciales y privados.*

De lo anterior tenemos que efectivamente por ese acuerdo de voluntades se adquirieron derechos y obligaciones por parte de los intervinientes dentro del contrato, sin que se dejara constancia alguna en su tenor literal, de donde se presume que efectivamente lo allí consignado fue lo acordado en esa soberana determinación de cada uno, en ejercicio de su derecho, máxime cuando el documento estructural de la acción o sobre la cual se edifica como es el contrato de arrendamiento no fue dubitado, atacado ni en su contenido, suscripción o algún aspecto formal o sustancial, derivándose de éste las obligaciones allí contenidas.

8.- ANÁLISIS DE LA CAUSAL INVOCADA

Según la parte actora, hecho sexto y séptimo, el demandado no ha cancelado el valor de los cánones de Arrendamiento desde el mes de Octubre de 2013 hasta el mes de Agosto de 2019, adeudando por ese concepto la suma de \$8.520.000.00, moneda corriente, situación que no fue controvertida por cuanto no se emitió pronunciamiento expreso sobre los mismos, luego al ser una afirmación indefinida le traslada la carga probatoria al demandado, máxime cuando ello constituye una obligación del arrendatario de conformidad con lo reglado en el artículo 9º. De la Ley 820 de 2003.

Igualmente, referente a la causal alegada en el caso de autos como es el no pago de los cánones de arrendamiento, la Corte Constitucional en Sentencia C-070 de 1993 la Corte estudió la referida norma y expuso lo siguiente:

"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones.

Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad."

Luego al establecerse la existencia del contrato, las obligaciones allí consignadas, que el mismo no fue dubitado y por ende emanan de su contenido obligaciones, claras y determinadas, que el demandado JUAN CARLOS ROMAN no efectuó pronunciamiento a

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: ZANDOR CAPITAL S.A.
Demandado: Juan Carlos Roman.
RAD: 2014-00352-0

pesar de notificársele personalmente¹⁴, es del caso emitir la correspondiente sentencia, dando cumplimiento a lo estatuido en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso¹⁵, en concordancia con el párrafo 1º., artículo 97 ibidem¹⁶.

Luego, establecido en la cláusula OCTAVA. No. 8.1., como Obligaciones del ARRENDATARIO, *la de pagar en el lugar convenido el precio del arrendamiento* y en la DÉCIMA No.10-1., *la terminación del Contrato de Arrendamiento* por su no pago reafirmado en la cláusula DECIMA OCTAVA, concordante con la TERCERA donde acuerdan *que la mora por falta de pago del canon mensual en la oportunidad y forma acordada faculta al arrendador para hacer cesar el contrato y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del bien, renunciando a los requerimientos legales, judiciales y privados*, es del caso acoger los rogamientos de la entidad demandante.

Es de resaltar que cuando el demandado JUAN CARLOS ROMAN elevó solicitud de amparo de pobreza ya habían transcurrido ocho (8) días del término concedido para contestar la demanda, suspendiéndose hasta la notificación de la designación de la apoderada, lo cual aconteció el treinta (30) de Mayo de dos mil diecinueve (2019), tal como lo dispone el párrafo final del artículo 152 del Código General del Proceso.

En cuanto a la configuración de una excepción genérica, no encuentra este despacho hecho irregular sustancial o procesal alguno que lleve a estructura excepción de ninguna índole

¹⁴ Fol. 45

¹⁵ Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

¹⁶ La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

Debido a lo indicado en precedencia y lo normado en el numeral 3º., artículo 384 del Código General del Proceso, éste despacho emitirá fallo de fondo acogiendo las pretensiones del actor, declarando la terminación del Contrato de Arrendamiento y la consecuencia restitución del inmueble objeto de arrendamiento, lo cual deberá hacer el demandado dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia.

En cuanto a la condena en costas a la parte demandada, el despacho se abstendrá de hacerlo en cuanto a las Agencias en derecho por cuanto no existió oposición al no hacerse pronunciamiento expreso, pero si tendrá en cuenta y los gastos efectuados y que aparezcan comprobados con anterioridad a la emisión de esta sentencia.

9º.- DECISIÓN

Por lo anterior, el Juzgado Promiscuo Municipal del Segovia - Antioquia, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley, **R E S U E L V E:**

PRIMERO: DECLARAR terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito el 31 de Agosto de 2011 entre RAFAEL ARANGO MUTIS en su condición de Representante Legal de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA con JUAN CARLOS ROMAN respecto de la casa de habitación destinada a vivienda de nomenclatura A- 36 Barrio Manzanillo del municipio de Segovia, por los motivos expuestos en precedencia.

SEGUNDO.- ORDENAR como consecuencia de ello la Restitución a ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA, de la vivienda identificada en el párrafo 2º. Numeral primero de la demanda y en las pretensiones, lo cual deberá hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: ZANDOR CAPITAL S.A.
Demandado: Juan Carlos Roman.
RAD: 2014-00352-0

TERCERO.- COMISIONAR al señor Alcalde Municipal de esta localidad, para la práctica de la diligencia de Entrega del inmueble antes referido, en el caso de que el demandado ROMAN no la efectúe dentro del término indicado.

CUARTO.- CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad con lo indicado en precedencia.

Las partes quedan notificadas en estrado y contra la misma no procede recurso alguno por ser un asunto de mínima cuantía.

COPIESE NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:


JOSÉ LIBARDO HERNÁNDEZ PERDOMO

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS NRO. 00
FIJADO HOY 12 DE MAYO
DE 2021 A LAS 8 A.M.
EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO PROMISCO
MUNICIPAL DE SEGOVIA, ANTIOQUIA

SECRETARIO