

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*
Demandante: *Grand Colombia Gold Sucursal Segovia*
Demandado: *Héctor Darío Hoyos Muñoz*
RAD: *2020-00327-00*

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Segovia Antioquia, Julio seis (6) de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANE	GRAND COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA
DEMANDADO	HÉCTOR DARÍO HOYOS MUÑOZ
RADICADO N°	05 736 40 89 001 + 2020-00327- 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N°. 2021-0073
DECISIÓN	ACOGES PRETENSION

En virtud de no haberse efectuado una oposición concreta, ni formulado excepciones, 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 FÁCTICOS:

Se indica que entre GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA antes denominada ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA y HECTOR DARIO HOYOS LONDOÑO el 1 de Septiembre de 2011, suscribieron un contrato de arrendamiento para vivienda urbana del inmueble distinguido con la nomenclatura D-08 Barrio Hospital de Segovia Antioquia, con un área de 703.004 m2, el cual hace parte de otro de mayor extensión, 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, pactando un canon de \$120.000.00 pagaderos los días quince (15) de cada mes.

Que el anterior inmueble se encuentra alinderado de la siguiente manera:

"Partiendo del Punto 1 Este 930.343,00 Norte 1.274.630,00. Punto 2. Este 930.337,00 Norte 1.274.640,00. Punto 3 Este 930.354,00 Norte 1.274.650. Punto 4 Este 930.361,00 Norte 1.274.660,00. Punto 5 Este 930.376,00 Norte 1.274.650,00 Punto 6 Este 930.374,60 Norte 1.274.651,00".

El pago del canon de arrendamiento convenido se realizaría por medio de una consignación por el valor del canon a órdenes del arrendador en la Cooperativa Financiera de Antioquia, o cancelándolo directamente en las sedes de las oficinas generales del arrendador, lo cual ha incumplido desde el mes de Noviembre de 2014 hasta el mes de Agosto de 2020, adeudando por ende a la fecha de presentación de la demanda el monto de \$8.400.000.00 moneda corriente.

2.- LO PRETENDIDO

DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA y HÉCTOR DARÍO HOYOS MUÑOZ por la causal de *falta de pago del canon de arrendamiento* de la vivienda de nomenclatura -D- 08 barrio Hospital 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, con un área de 703.004 m² , determinado por los lineros allí indicados.

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 e expensas necesarias y de mejoras útiles o voluptuarias realizadas al bien inmueble.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: Héctor Darío Hoyos Muñoz
RAD: 2020-00327-00

3.- LO ACTUADO

Se tiene que mediante proveído del trece (13) de octubre de 2020¹ se admitió la presente demanda, ordenando la notificación personal del demandado para correrle traslado por el término de diez (10) días, e igualmente y ante el desconocimiento del domicilio del demandado y de su correo electrónico, se emplaza, librando el edicto respectivo², ingresándose a la página respectiva³ de conformidad con lo indicado en el artículo 10 del Decreto 806 de 2020⁴.

Fenecido el término para comparecer se designa como Curador AD-litem a la doctora MARIA RAQUEL CARREÑO JARAMILLO⁵, quien dentro del término concedido para ello efectúa pronunciamiento⁶, la cual frente a los hechos expresa que son ciertos, aunque algunos no le constan y en cuanto a las Pretensiones no presenta oposición ya que se atiene a lo probado dentro del proceso, se tuvo en cuenta el pronunciamiento efectuado⁷ y por auto de Junio diez (10) se decretaron las pruebas deprecadas por la parte actora⁸.

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 GRAN COLOMBIA GOLD SUCURSAL COLOMBIA

¹ Fol. 39

² Fol. 40

³ Fol. 41

⁴ Los emplazamientos que deban realizarse en aplicación del artículo 108 del Código General del Proceso se harán únicamente en el registro nacional de personas emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito.

⁵ Fol. 44

⁶ Fol. 50

⁷ Fol. 52

⁸ Fol. 54

Nit No. 900-306-309-1 y que concurre por intermedio de su Representante Legal Judicial Suplente CARLOS EDUARDO CASTILLA BRAVO y persona natural el demandado quien, pese a emplazarse no compareció personalmente desconociéndose por ende cualquier incapacidad, 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 Curador Ad-litem por el extremo accionado, y *IV.- Demanda en forma*, lo cual se cumplió a cabalidad por lo que 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 Existencia y representación legal de GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA⁹. 2º) Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana Casa D- 08 Barrio Hospital de Segovia¹⁰ y 3) Certificado de Tradición del Inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 027-24882¹¹, y 4) Escrito dirigido a ZANDOR CAPITAL por el señor HECTOR HOYOS MUÑOZ, fechado el 3 de Octubre de 2011¹².

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

⁹ Fol. 1

¹⁰ Fol. 12

¹¹ Fol. 20

¹² Fol. 19

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*
Demandante: *Grand Colombia Gold Sucursal Segovia*
Demandado: *Héctor Darío Hoyos Muñoz*
RAD: *2020-00327-00*

MUTIS en su condición de Representante Legal Suplente de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA, dio en arrendamiento para vivienda urbana a HÉCTOR DARÍO HOYOS MUÑOZ un inmueble casa, con nomenclatura D-08 Barrio Hospital de Segovia, fijándose como canon de arrendamiento mensual la suma de \$120.000.00 moneda corriente, pagaderos los días quince (15) de cada mes, 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)

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 toda clase de requerimientos.*

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 Noviembre de 2014 hasta el mes de Agosto de 2020, adeudando por ese concepto la suma de \$8.400.000.00, 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

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: Héctor Darío Hoyos Muñoz
RAD: 2020-00327-00

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, 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.

Si bien es cierto, el contrato fue suscrito por RAFAEL ARANGO MUTIS en su condición de Representante Legal de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA, este cambió su razón social por el de GRAND COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA, tal como se deriva del Certificado de Existencia y Representación de la última mentada, por cuanto continua con el mismo número de identificación, más concretamente el NIT No. 900306309-1⁸.

En cuanto a la configuración de una excepción genérica o de otra índole que se pueda reconocer oficiosamente de conformidad con lo indicado en el artículo 282 de la codificación mentada en precedencia, no encuentra este despacho hecho irregular sustancial o procesal alguno que lleve a estructura excepción de ninguna índole

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 1 de Septiembre de 2011 entre RAFAEL ARANGO MUTIS en su condición de Representante Legal de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA con HÉCTOR DARÍO HOYOS MUÑOZ respecto de la casa de habitación destinada a vivienda de nomenclatura D- 08 Barrio Hospital del municipio de Segovia, por los motivos expuestos en precedencia.

SEGUNDO.- ORDENAR como consecuencia de ello la Restitución a GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL 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: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: Héctor Darío Hoyos Muñoz
RAD: 2020-00327-00

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 HÉCTOR DARÍO HOYOS MUÑOZ 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, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El Juez,


JOSÉ LIBARDO HERNÁNDEZ PERDOMO