

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Segovia Antioquia, Julio veintiocho (28) de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANE	GRAND COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA
DEMANDADO	JOSE MARIA RIVERA GUARDIA
RADICADO N°	05 736 40 89 001 + 2019-00386- 00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N°. 2021-0084
DECISIÓN	ACOGES PRETENSIONES

Fenecido el término de concedido a la demandada para efectuar pronunciamiento sin hacerlo, que se trata de un asunto de mínima cuantía y por ende procedimiento verbal sumario, numeral 3°. 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 ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA, hoy GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA y JOSE MARIA RIVERA GUARDIA, el 1 de Febrero de 2015, suscribieron un contrato de arrendamiento para vivienda urbana del inmueble distinguido con la nomenclatura A-24 Barrio Manzanillo de Segovia Antioquia, con un área de 892.66m² y un perímetro de 132.99 m, el cual hace parte de otro de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria número 027-24882 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos (ORIP) del municipio de Segovia; indicando su alineación de la siguiente manera:

"Partiendo del mojón MZC GPS-009 el cual tiene las siguientes coordenadas 1275132.971 Norte y 930259.277 Este y una cota de 680.279 m.s.n.m., el cual forma parte de la Red Geodésica propiedad de la Compañía GRANCOLOMBIAGOLD, la cual se encuentra referenciada al sistema de coordenadas oficial MAGNA SIRGAS, con un rumbo de N

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

78°08'05" W y una distancia de 672.34 metros se llega al punto 1 punto de partida, de este y con un rumbo de N 19°59'14" W y una distancia de 48.60 metros se llega al punto 2, hasta aquí lindando con la Casa A 37 propiedad de GRANCOLOMBIAGOLD, de este y con un rumbo de N 73°47'50" E y una distancia de 19.79 metros se llega al punto 3, de este y con un rumbo de S 19°02'38" E y una distancia de 13.30 metros se llega al punto 4, de este y con un rumbo de S 14°56'26" E y una distancia de 34.82 metros se llega al punto 5, de este y con un rumbo de S 72°26'26" W y una distancia de 16.48 metros se llega al punto 1, punto de partida de la presente alinderación, lindando hasta aquí con la vía que conduce al Corregimiento de la Cruzada.

Las partes acordaron que el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento sería usado exclusivamente para vivienda urbana de arrendatario; y el pago del canon de arrendamiento convenido de \$96.000.0 mensuales pagaderos los primeros quince (15) días de cada mes, se realizaría por medio de una consignación por el valor del canon a órdenes del arrendador, en la Cuenta Corriente No. 314760001300 del Banco Agrario o cancelándolo directamente en las sedes de las oficinas generales del arrendador, lo cual ha incumplido desde el mes de Febrero de 2015 hasta Agosto de 2020, adeudando por tal concepto el monto de \$4.392.000.00 moneda corriente.

2.- LO PRETENDIDO

DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA y JOSE MARIA RIVERA GUARDIA por la causal de *falta de pago del canon de arrendamiento* de la vivienda de nomenclatura A-24 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, con un área de 892.66m² y un perímetro de 132.99 m, determinado por los linereros allí indicados.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

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 A expensas necesarias y de mejoras útiles o voluntarias realizadas al bien inmueble.

3,- LO ACTUADO

Se tiene que mediante proveído del trece (13) de Octubre de dos mil veinte (2020)¹, se admitió la presente demanda, ordenando la notificación personal del demandado para correrle traslado por el término de diez (10) días, disponiendo en el mismo proveído ante la atestación de ignorar el domicilio el emplazamiento de conformidad con lo indicado en el artículo 293 del Código General del Proceso², en concordancia con el nomenclo 10 del Decreto 806 de 2020³.

Efectuada la publicación respectiva en la página dispuesta para ello⁴, se designa como Curador Ad-litem a la doctora LAURA MEJIA OCHOA⁵, quien previa notificación y dentro del término concedido para ello efectúa pronunciamiento⁶, aceptando unos hechos, desconociendo otros, no efectuando oposición, pero si aclarando que se atiene a lo probado, teniendo en cuenta la misma y decretando pruebas mediante proveído del treinta (30) de Junio del corriente año⁷, consistiendo en las documentales aportadas por el extremo activo.

¹ Fol. 37

² Cuando el demandante o el interesado en una notificación personal manifieste que ignora el lugar donde puede ser citado el demandado o quien deba ser notificado personalmente, se procederá al emplazamiento en la forma prevista en este código.

³ 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.

⁴ Fol. 39 y 40

⁵ Fol. 42

⁶ Fol. 47

⁷

Clase de Proceso: *Restitución de Inmueble*
Demandante: *Grand Colombia Gold Sucursal Segovia*
Demandado: *José María Rivera Guardia*
RAD: *2020-00328-00*

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 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 en el artículo 384 y siguientes del Código General del Proceso.

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. 027-24882⁸, 2º) Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana Casa N. A- 24 Barrio Manzanillo

⁸ Fol. 12

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

de Segovia⁹ y 3) Certificado de Existencia y representación legal de GRAN COLOMBIA GOLD SEGOVIA SUCURSAL COLOMBIA¹⁰.

7.- CASO EN CONCRETO

Se tiene según lo obrante en el plenario que mediante Contrato de Arrendamiento suscrito el 1 de Febrero de 2015, JULIANA GOMEZ VILLEGAS en su condición de Representante Legal Suplente de ZANDOR CAPITAL S.A. COLOMBIA, dio en arrendamiento para vivienda urbana a JOSE MARIA RIVERA GUARDIA un inmueble casa de identificado con la nomenclatura A-24 Barrio Manzanillo de Segovía, fijándose como canon de arrendamiento mensual la suma de \$96.000.00 moneda corriente, se realizaría por medio de una consignación por el valor del canon a órdenes del arrendador, en la Cuenta Corriente No. 314760001300 del Banco Agrario o cancelándolo directamente en las sedes de las oficinas generales del arrendador, 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 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

⁹ Fol. 26

¹⁰ Fol. 1

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

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 Febrero de 2015, hasta la fecha de presentación de la demanda, más concretamente el 5 de Octubre de 2020, adeudando por ese concepto la suma de \$94.392.000.00, 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:

"... 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."

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

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 accionado JESUS MARIA RIVERA GUARDIA no desvirtuó lo argumentado sobre la causal alegada como génesis de este proceso es del caso emitir la correspondiente sentencia, dando cumplimiento a lo estatuido en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso¹¹, en concordancia con el párrafo 1º., artículo 97 Ibidem¹².

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 JULIANA GOMEZ VILLEGAS en su condición de Representante Legal Suplente 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

¹¹ Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

¹² 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.

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

de la última mentada, por cuanto continua con el mismo número de identificación, más concretamente el NIT No. 900306309-1¹³.

En cuanto a la configuración de una excepción genérica que pueda ser declarada o reconocida de oficio conforme a lo indicado en el artículo 282 del Código General del Proceso, 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 sí 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, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito el 1 de Febrero de 2015 entre JULIANA GOMEZ VILLEGAS en su condición de Representante Legal Suplente de ZANDOR

¹³ Pág. 1 vto

Clase de Proceso: Restitución de Inmueble
Demandante: Grand Colombia Gold Sucursal Segovia
Demandado: José María Rivera Guardia
RAD: 2020-00328-00

CAPITAL S.A. COLOMBIA con JESUS MARIA RIVERA GUARDIA respecto de la casa de habitación destinada a vivienda de nomenclatura A-24 Barrio Manzanillo Joaquín 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.

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 RIVERA GUARDIA 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