

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

Constancia secretarial: Le informo a la señora Juez que el termino de traslado para contestar la demanda dentro del presente asunto, venció el 26 de octubre de 2022, en tanto, la decision que dio por terminado el amparo de pobreza y ordenó correr traslado a la demandada por el termino de 10 dias, fue notificada por "Estados" el 06-10-2022; y de igual manera, al dia siguiente se le enteró a la señora Lorena Cecilia García Zuleta a traves de su direccion electronica; por tanto, la ejecutoria de la providencia de fecha 05-10-2022, se causó el 11-10-2022 y a partir de alli, se contabiliza el termino de 10 dias para contestar la demanda. No obstante, ningun pronunciamiento arribó al correo institucional del Juzgado, como tampoco de manera fisica. A Despacho.

Juan Camilo Jaramillo Rivera
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL

Riosucio, Caldas, nueve (09) de noviembre de dos mil veintidos (2022)

I. ASUNTO

Procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del presente asunto verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado, incoado a través de mandatario judicial por el **MUNICIPIO DE RIOSUCIO, CALDAS**, en contra de la señora **LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA**.

II. ANTECEDENTES:

El Municipio del Riosucio, Caldas, en cabeza de su alcalde Dr. MARLON ALEXANDER TAMAYO BUSTAMANTE, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.922.927, actuando a través de mandatario judicial, incoó demanda verbal sumaria de restitución de bien inmueble arrendado, bajo los ritos del la Ley procesal vigente (artículo 384 del Código General del Proceso), y en contra de la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA,

Lo anterior, fue sustentado en los siguientes hechos:

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

- 1- Expone el litigante que, entre el municipio de Riosucio, Caldas representado legalmente por el doctor Marlon Alexander Tamayo Bustamante, en calidad de arrendador, y la señora LORENA CECILIA GARCIA ZULETA identificada con cédula 36.518.130, se celebró el contrato de arrendamiento número 003 de 2019, sobre el bien inmueble de propiedad del municipio, identificado como el "LOCAL NRO. UNO (1) (CAFERETRIA DEL TERMINAL), LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL TERMINAL DE TRANSPORTE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE RIOSUCIO PARA DESTINARLO COMO ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA EL EXPENDIO DE PRODUCTOS COMESTIBLES Y BEBIDAS A LOS USUARIOS DEL TRASPORTE INTERMUNICIPAL Y PUBLICO EN GENERAL, ASÍ COMO LOS BAÑOS DESTINADOS AL USO GENERAL DE LOS CLIENTES DEL TERMINAL".
 - 2- Refiere que el termino del contrato fue fijado a un plazo de tres (03) años contados a partir del 27 de diciembre de 2019, igualmente, se pactó un canon de arrendamiento mensual por un valor de UN MILLON CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE (\$1.052.921), según consta en la clausula tercera del contrato de arrendamiento.
 - 3- Se expone que la arrendataria adeuda los cánones de arrendamientos correspondientes a los meses de:
 - Abril de 2020: \$1.052.921
 - Mayo de 2020: \$1.052.921
 - Junio de 2020: \$1.052.921
 - Julio de 2020: \$1.052.921
 - Agosto de 2020: \$1.052.921
 - Septiembre de 2020: \$1.052.921
 - Octubre de 2020: \$1.052.921
 - noviembre de 2020: \$1.052.921
- Esto para un total adeudado por concepto de cánones de arrendamiento desde el mes de abril del año 2020, hasta el mes de noviembre de ese mismo calendario avante, por un valor de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL TRECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$8.423.368).
- 4- Asegura que la arrendataria, señora LORENA CECILIA GARCIA ZULETA, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento mensual, hecho que genera el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato; causal que habilita a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, el cobro de lo debido por la arrendataria y la restitución del inmueble arrendado.
 - 5- Que la arrendataria no ha querido pagar el canon pactado ni tampoco ha atendido el requerimiento de hacer entrega del inmueble, realizado el día 23 de octubre de 2020, fecha en la cual fue constituida en mora por el representante legal del municipio de Riosucio Caldas.

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

En virtud de lo anterior, la unidad demandante elevó las siguientes,

III. PRETENSIONES

- 1- Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento 003 de 2019 suscrito entre el MUNICIPIO DE RIOSUCIO CALDAS y la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA por el incumplimiento en que ha incurrido la arrendataria en cuanto a las obligaciones de pago del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas.
- 2- Que, como consecuencia de la declaratoria de incumplimiento del contrato, se condene al pago de las sumas de dinero adeudadas por concepto de canon de arrendamiento mensual, con los intereses moratorios a la tasa del mercado, según la superintendencia financiera.
- 3- Se condene a la demandada a restituir al demandante el inmueble objeto de contrato de arrendamiento 003 de 2019.
- 4- Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble, a la demandante.

IV. TRÁMITE DE INSTANCIA:

La demanda fue admitida por este Juzgado mediante auto del 26 de febrero de 2021, allí se ordenó dar el respectivo traslado a unidad demandada por el término de diez (10) días, disponiéndose hacer la notificación personal de dicho proveído a la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA, a quien se le advirtió, que para ser oída, con la contestación de la demanda debía presentar prueba de encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento, así como también consignar los que se causarían con posterioridad.

Luego, el 16 de julio de 2021, la demandada presentó escrito ante el Juzgado, solicitado amparo de pobreza, a fin de dar contestación a la demanda; petitoria que fue escuchada, y por tanto en providencia del 26 de agosto de 2021, le fue concedido dicho beneficio; sin embargo, a pesar de que el apoderado que representaría los intereses de la accionada fue debidamente notificado, nunca se manifestó al respecto.

Mas tarde, el pasado 18 de agosto pasado, el apoderado judicial del demandante presentó solicitud tendiente a que se “decretara la nulidad del amparo concedido a la demandada”, solicitud a la que se le dio el trámite de “terminación de amparo de pobreza”, en tanto, la primera es inexistente. Por tanto, el despacho, antes de tomar una decisión de fondo, ordenó, en primer lugar, requerir nuevamente al abogado designado para que se pronunciara frente a lo ordenado e informara si aceptaba o no el nombramiento; y así mismo, practicar inspección ocular al establecimiento de comercio, esto con el fin de verificar los rendimientos o condiciones en las que se encuentra la demandada, para sufragar un abogado.

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

Es así que, frente al primer requerimiento, el profesional del derecho manifestó al despacho las razones de índole legal que le impedían aceptar la designación, ante lo cual, por providencia del 19 de septiembre de 2022 se le relevó del cargo. Mas tarde, el 26 de septiembre pasado se materializó la diligencia de inspección dispuesta, en el local comercial ocupado por la señora García Zuleta, a quien se le explicó el motivo de la presencia del Despacho allí, en dicho acto, la citada refirió, entre otros aspectos, que contrataría un abogado para que representara sus intereses, por lo cual, no estaría interesada en que se le nombre otro abogado por amparo de pobreza.

En tal virtud, con sustento en la información recaudada, por auto calendado el 05 de octubre del calendario avante, se dio por terminado el beneficio de amparo de pobreza inicialmente concedido a la demandada; así mismo, se ordenó correrle traslado a la señora Lorena Cecilia García Zuleta, por el termino de 10 días a fin de que ejerciera su derecho a la defensa a través de la contestación de la demanda. Decisión que no solo fue notificada a través de "Estado", sino, remitida a su correo electrónico.

Entonces, una vez cumplido el mencionado traslado, sin haber obtenido respuesta alguna por parte de la accionada, tal y como se certificó por parte de la secretaria de esta dependencia judicial, el despacho no cuenta con un camino diferente que proferir la sentencia que en derecho corresponde.

En consecuencia, para decidir de fondo lo que en derecho corresponde, el despacho se permite esbozar las siguientes,

V. CONSIDERACIONES:

Nada hay que observar en cuanto a los presupuestos procesales, ya que este Juzgado es el competente para desatar la litis, las partes tienen plena capacidad para intervenir en el proceso e interés jurídico en el debate planteado; y, en tal virtud, no se advierte nulidad que pueda invalidar lo actuado.

De otro lado, el artículo 384 del Código General del Proceso, regulador del proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, en lo atinente expresa:

"1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste, hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.

.....

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, éste 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

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

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 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 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...”.

De lo anterior entonces, adentrándonos en lo que hoy ocupa la atención del Despacho, se debe indicar que, en cuanto al escrito de demanda, el mismo cumple con los requisitos que para el caso exige el artículo 82 del Código General del Proceso, como los son los anexos indicados por los apartados 84 y, muy especialmente, el señalado por el numeral 1 del 384, como es el contrato de arrendamiento suscrito por la arrendataria.

En relación con la contestación de la demanda, como se dijo con antelación, la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA, a pesar que siempre estuvo enterada de la demanda; que fue debidamente notificada (por estado y a través de su correo electrónico) de la decisión que dio por terminado el amparo de pobreza; y por ende, corrió el traslado de la misma para que ejerciera los derechos de contradicción y defensa; esta se abstuvo de emitir pronunciamiento o replicar la misma (fls. 29 a 31. C.1).

Ahora, entrados en el tema, debe insistir esta instancia, que, por parte de la demandada, no se esbozaron argumentos que controvirtieran la demanda, como tampoco se dio aplicación a lo reglado en a lo reglado los incisos 2 y 3 del numeral 4 del artículo 384, esto es, el arrendatario debe demostrar haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento, o en su defecto, los recibos de pago expedidos por el arrendador o consignaciones efectuadas de acuerdo con la Ley a favor de éste, correspondientes a los tres últimos periodos o mensualidades, como también, los que se causen durante el trámite del proceso, realizando oportunamente las consignaciones a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, toda vez que si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, o, el recibo del pago hecho directamente al arrendador.

Así pues, debe entenderse que la demandada, al no cumplir con la carga procesal de demostrar encontrarse al día en el pago de los cánones de arrendamiento del inmueble objeto del litigio, ni obrar en el expediente constancia en el sentido de haber efectuado la consignación o pago de las mesadas causadas desde la contestación hasta el día de hoy en que se profiere este fallo, son circunstancias más que suficientes para no atender la respuesta o futuros pronunciamientos por parte de la deudora.

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

Y en el particular, la pretensión de la restitución de bien inmueble se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento, y por ende, en el incumplimiento de la cláusula tercera del contrato; por lo que, la actividad más preponderante por parte de la accionada frente a este tema, en aras de desvirtuar lo dicho, era precisamente dar cumplimiento a la disposición citada, procediendo con la consignación de los cánones dejados de pagar y los que se causen dentro del proceso para participar dentro del mismo. Incluso, así la demanda se hubiese sustentado en causal diferente, debía cumplir con tal carga.

Con relación a lo anterior y como aspecto adicional, la señora García Zuleta no esgrimió argumento alguno, tampoco presentó oposición a la demanda y menos presentó excepciones previas o de fondo para controvertir la situación en la cual se fundamenta la terminación del contrato y la restitución del inmueble, como lo es el incumplimiento de una de las cláusulas estipuladas en el documento o la ausencia de pago de los cánones. Así entonces, el mutismo en el que se incurrió por parte del demandado, releva al Despacho deba hacer un estudio más minucioso del asunto.

Con sustento en lo anterior, resulta legítimo igualmente dar aplicación a lo reglado en el artículo 97 del Código General del Proceso, el cual a su tenor literal expone:

“Artículo 97. Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda

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”.

Con lo anterior, puede concluirse entonces que esta dependencia no se encuentra obligada a ahondar en más consideraciones, pues, además, dando aplicación a la norma en cita, se deben dar por ciertos los hechos de la demanda, los cuales, valga decir, en lo pertinente, se encuentran soportados con los anexos aportados con la misma.

En tal virtud, no se cuenta con un camino diferente que acceder a las pretensiones de la demanda, dando por terminado el contrato de arrendamiento que en forma escrita que celebraron las partes, igualmente disponiéndose así, la restitución del bien inmueble objeto de controversia, y para lo anterior, por parte de esta dependencia judicial por secretaría se libraré comunicación informándole a la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA, que luego de ejecutoriada la presente decisión, contará con un término de 10 días para hacer la entrega del bien inmueble objeto del presente litigio.

Por último, se condenará a la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA, al pago de los cánones dejados de cancelar, esto es desde el mes de abril del año 2020, hasta el mes de noviembre de esa misma calenda, monto que asciende a la suma de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL TRECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$8.423.368).

Sentencia: No. 39
Proceso: Verbal de Restitución de bien Inmueble Arrendado
Demandante: Municipio de Riosucio, Caldas
Demandada: Lorena Cecilia García Zuleta
Radica: 2021-00003-00

En virtud de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL de Riosucio, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VI. FALLA

PRIMERO. - **DECLARAR** la terminación del contrato de arrendamiento que en forma escrita celebró la Alcaldía Municipal de Riosucio, Caldas, por intermedio de su Alcalde Municipal Dr. MARLON ALEXANDER TAMAYO BUSTAMANTE, con la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA, como arrendataria, del inmueble, "LOCAL NRO. UNO (1) (CAFERETRIA DEL TERMINAL), LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL TERMINAL DE TRANSPORTE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE RIOSUCIO PARA DESTINARLO COMO ESTABLECIMIENTO COMERCIAL PARA EL EXPENDIO DE PRODUCTOS COMESTIBLES Y BEBIDAS A LOS USUARIOS DEL TRASPORTE INTERMUNICIPAL Y PUBLICO EN GENERAL, ASÍ COMO LOS BAÑOS DESTINADOS AL USO GENERAL DE LOS CLIENTES DEL TERMINAL". Por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO. – **ORDENAR** la restitución del bien inmueble expuesto en el numeral anterior, y para ello, una vez ejecutoriada la presente decision comuníquese a la señora LORENA CECICILIA GARCÍA ZULETA, que deberá desocupar la mencionada propiedad en un término perentorio de diez (10) días, a la ejecutoria de esta decisión.

TERCERO. – **ORDENAR** a la señora LORENA CECILIA GARCÍA ZULETA, el pago de los cánones de arrendamientos dejados de cancelar, a partir del mes de abril del año 2020, hasta el mes de noviembre de esa misma calenda, esto es la suma de la suma de **OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL TRECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$8.423.368).**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARÍA ANGÉLICA BOTERO MUÑOZ
Juez

