

CONSTANCIA DE SECRETARIA: Risaralda, Caldas, doce de octubre de dos mil veintidós. A Despacho estas diligencias para informar que venció el término de traslado a la parte demandante de las excepciones perentorias propuestas por la accionada. Oportunamente el actor se pronunció en tal sentido y aportó prueba documental, fotográfica y video. Solicita que no se escuche a la inquilina reclamada, hasta tanto se ponga al día en el pago de lo adeudado. Para proveer.

Carlos Mario Ruiz Loaiza
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL

Risaralda, Caldas, doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2.022)

Radicado:	176164089001-2022-00068-00
Proceso:	Restitución de Inmueble Arrendado
Auto:	Interlocutorio No. 462-2022
Demandante:	Marino Acevedo González
Demandado:	Sandra Milena Betancur Ortiz

Vista la constancia secretarial precedente, rendida para el proceso de restitución de inmueble arrendado -local comercial- promovido por el señor Marino Acevedo González en contra de la señora Sandra Milena Betancur Ortiz, procede este juzgado a resolver respecto de la solicitud efectuada por el demandante en el escrito con el cual descorre el traslado de la demanda, se pronuncia sobre las excepciones de mérito propuestas y eleva solicitud para que la demandada no sea escuchada. Al efecto se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Alega el demandante en sus pretensiones, que el motivo de su reclamación se basa, entre otros, en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento y el no pago de los impuestos parafiscales de funcionamiento de lo arrendado. Condiciona la escucha de la demandada al pago de los cuatro cánones adeudados de la vigencia del año 2020 y el canon de junio de 2022 y los que se llegaren a causar en el futuro, así como al pago de los conceptos de los impuestos parafiscales Fontur Colombia y de funcionamiento comercial del hotel vigencias 2021 y 2022.

Al admitirse la demanda se ordenó correr el traslado de la misma a la accionada, advirtiéndole que no será oída en el proceso sino hasta tanto se den las circunstancias previstas en el artículo 384 numeral 4°, inciso 2° del Código General del Proceso.

La demandada, en su defensa se opone a la primera pretensión, manifestando en un principio que el impuesto de Fontur corresponde pagarlo al propietario del hotel, como trata de probarlo con documento anexo, que admitió deber en parte los recientes cánones de arrendamiento, pero que los correspondientes al año 2020, por el cierre del establecimiento debido al Covid no fueron pagados, así como los que se pagaron a mitad de lo contratado, por acuerdo interpartes, que fueron aceptados por el demandante, como también intenta su prueba con los recibos de pago.

En el escrito de excepciones propuestas por la demandada aduce no contar con los recursos para sufragar el o los cánones correspondientes a junio de 2022, por cuanto el hotel ha permanecido cerrado desde abril del mismo año por no estar al día con el impuesto Fontur, teniendo que pagar de su propio bolsillo los gastos del local como los cánones adeudados. De igual forma manifiesta y trata de probar el pago parcial de lo que se demanda, correspondiente a los períodos de 2020.

Ahora, dado que la demanda se sustenta, como fuera inferido atrás, en el no pago de los cánones de arrendamiento y otros rubros, es claro entonces que el artículo 384 del C.G.P. conduce a determinar si la demandada ha pagado o no lo que se le acusa deber, mediante la verificación de la prueba presentada.

El artículo citado, en lo parte pertinente, manifiesta:

“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, 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, tienen los 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 períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel”

Igual requisito contempla el artículo 37 de la ley 820 de 2003, ley de arrendamiento de vivienda urbana, que, según la corte constitucional, en la parte procesal también aplica para bienes con destinación diferente a vivienda. Y no sólo debe pagar lo que se le acusa deber, sino lo que se cause durante el proceso judicial, tal como lo dispone el artículo 384 ya citado:

“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”.

Así que, este juzgado, conforme a lo solicitado por la accionada y el material probatorio arrimado, escuchará a ésta en el trámite del proceso, habida cuenta que la validez y legalidad de la prueba aducida se someterá a controversia en desarrollo de las diligencias correspondientes y al análisis y apreciación del juez en la sentencia.

Ahora bien, dado que, en la alegación de la demanda, según se afirma, el establecimiento comercial aún se encuentra en funcionamiento y que el producido es suficiente para sufragar los cánones de arrendamiento que se produzcan en desarrollo de este trámite procesal, se renueva la advertencia a la demandada para que consigne a órdenes de este proceso en la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia dichos emolumentos, para poder seguir siendo escuchada.

Procede entonces citar a las partes a que concurran a la celebración de la audiencia reglada en el artículo 372 del Código General del Proceso, la cual **se adelantará de manera virtual (para el efecto será remitido con antelación el enlace de la audiencia)**, el próximo **VIERNES VEINTIUNO DE OCTUBRE DE 2022, A PARTIR DE LAS 9:00 AM**, en la cual se adelantarán las siguientes etapas:

- Se intentará la conciliación.
- Se realizará el saneamiento del proceso
- Se fijarán los hechos del litigio.
- Se practicarán las pruebas solicitadas y decretadas.

- Se practicará el interrogatorio a las partes, ordenado en el inciso segundo del numeral 1.) de esta norma.
- Se efectuará el control de legalidad.
- Se escucharán los alegatos de conclusión.
- De ser posible, se dictará sentencia.

En consecuencia, SE DISPONE DECRETAR COMO PRUEBAS, las siguientes:

Documentales.

Las adosadas al introductorio, que son:

- El Contrato de arrendamiento, suscrito por las partes el 25 de febrero de 2020.
- Inventario.
- Formularios de impuesto parafiscal, Fontur.
- Formato de consulta de movimientos en Bancolombia del 15 de julio de 2022.
- Factura electrónica de venta por envío postal.

Anexos al escrito que subsana la demanda

- Factura electrónica de venta por envío postal.

Anexos al escrito de contestación a la demanda

- Pantallazos de WhatsApp.
- Solicitud y respuesta de Cámara de Comercio
- Solicitud y auto amparo de pobreza
- Guía y solicitud enviada al demandado el 28 de junio de 2022
- Recibo de pago Impuesto de Industria y comercio
- Recibo de Pago Renovación matrícula mercantil
- Solicitud enviada al demandado el día 3 de junio de 2022
- Solicitud enviada al demandado con copia a la Personería de Risaralda Caldas el día 8 de junio de 2022
- Pantallazo RUES
- Recibos de pago canon de arrendamiento 2020,2021 y 2022
- Carta y recibo de consignación a Ordenes del Banco agrario en favor del demandado.
- Poder debidamente conferido. 13. Copia de Cedula de Ciudadanía de la Demandada.

Interrogatorio a las partes.

Se advierte a quienes son parte en el proceso de las consecuencias legales y procesales por la inasistencia injustificada, a la audiencia.

NOTIFÍQUESE

MARIO FERNANDO GONZÁLEZ ESCOBAR

Juez



Firmado Por:
Mario Fernando Gonzalez Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado Promiscuo Municipal
Risaralda - Caldas

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7cc9d8b36951bf2c0ba42b5fbbc032da86dd19eb3b6d4ba7dd4aa155b363994b**

Documento generado en 12/10/2022 04:46:39 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>