

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Samaná, Caldas mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés -2023-

Auto interloc. : 426

Demanda: Restitución de inmueble arrendado

Demandante: Jose Hugo Clavijo García

Demandado: Urbano de Jesús Ocampo Giraldo

Radicación: 2023-00022-00

Procede el Despacho a pronunciarse en torno a la solicitud de nulidad presentada por la apoderada judicial del accionado en el proceso de la referencia, con fundamento en las siguientes

CONSIDERACIONES

Reclama del Despacho la apoderada solicitante la actuación errónea que configura causal de nulidad, como quiera que, en su entender se ha omitido la oportunidad de sustentar un recurso (num. 6 art. 133 del CGP); e igualmente, la de solicitar, practicar o decretar pruebas (num 5 idem).

Como antecedentes, indica la apoderada peticionaria que el demandado se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día 24 de marzo del año en curso y con fecha de Marzo 29 de 2023, su apoderada presentó recurso de reposición en contra del referido auto admisorio y de manera simultánea presentó memorial contentivo de respuesta a la demanda y excepciones previas. Refiere igualmente el memorial que el día 17 de abril del año en curso, este Despacho profirió sentencia anticipada declarando terminado el contrato verbal de arrendamiento del local comercial celebrado entre los señores José Hugo Clavijo García y Urbano de Jesús Ocampo Giradlo, ordenando la restitución del inmueble. Refiere la libelista, que este Despacho, dentro de los argumentos expuestos para proferir tal determinación, indicó que el arrendatario no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento conforme a lo ordenado en el artículo 384 del CGP, siendo la razón para no ser escuchado.

Razones aducidas para solicitar nulidad. Como primer punto, se indica en la petición que al señor Ocampo Giraldo no se le dio oportunidad de ser escuchado, lo que va en contravía del artículo 29 de la Constitución, pues no se tuvo en cuenta que *“el contrato de arrendamiento del bien inmueble objeto del litigio es inexistente, en el cual la manifestación de manera verbal nunca se configuró, ni mucho menos de manera escrita conforme a la declaración juramentada por la Señora MARIA DORA GALLO GIRALDO, anterior propietaria del bien inmueble lo cual nunca se materializó”*

El Despacho inicialmente inadvirtió la orden legal establecida con claridad en el artículo 384 numeral 4 en virtud de la cual “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 ORDENES DEL JUZGADO EL VALOR TOTAL QUE, DE ACUERDO CON LA PRUEBA ALLEGADA CON LA DEMANDA, TIENEN LOS CÁNONES Y DEMAS CONCEPTOS ADEUDADOS, O EN DEFECTO DE LO ANTERIOR, CUANDO PRESENTE LOS RECIBOS DE PAGO EXPEDIDOS POR EL ARRENDADOR, CORRESPONDIENTES A LOS TRES (3) ULTIMOS PERIODOS, O SI FUERE EL CASO LOS CORRESPONDIENTES DE LAS CONSIGNACIONES EFECTUADAS DE ACUERDO CON LA LEY Y POR LOS MISMO PERIODOS, A FAVOR DE AQUEL”. De hecho, en la parte inicial de la referida sentencia se adujo que **“Una vez revisado el cartulario, el Despacho advierte que se incurrió en un yerro al haber puesto en traslado el recurso de reposición interpuesto por la parte demandada, en razón a que la misma, al no haber acreditado lo dispuesto en el art. 384-4 inciso segundo, no debía ser escuchada en el presente proceso”**. Esto es, se subsanó una intención inicial de dar trámite y posterior respuesta a los memoriales presentados por la apoderada judicial del accionado, cuando se constató que las pruebas de pago de tales cánones brillaban por su ausencia.

Lo dicho por la señora apoderada del accionado, respecto a que el contrato de arrendamiento es “inexistente” y que las manifestaciones verbales o escritas de la señora MARIA DORA GALLO GIRALDO no se configuraron ni se materializaron, no tiene, al menos para este Despacho, sentido claro, pues el fundamento de la

demanda de restitución de inmueble arrendado comprende, para su admisión un sustento sobre tal situación; esto es, la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento que el accionante acreditó mediante la declaración extraprocesal de la misma señora Gallo Giraldo – anterior copropietaria y arrendadora original-, en donde con fecha 13 de enero del año en curso expuso. “ **MARÍA DORA GALLO GIRALDO, mayor de edad, vecina del municipio, afirmo bajo la gravedad de Juramento que como propietaria que fui del inmueble antes descrito le arrendé bajo la modalidad de contrato verbal al señor URBANO OCAMPO GIRALDO, quien se identifica con cédula de ciudadanía número 4.567.804, desde hace aproximadamente catorce (14) años hasta el 30 de Septiembre de 2022, cancelando los cánones de arrendamiento del último contrato por valor de seiscientos mil pesos (\$600.000) dinero cancelado a través del Banco Agrario Oficina Samaná a la CUENTA DE AHORROS número 418 533 00080-5 ...Afirmo bajo la gravedad de juramento que en el mes de Julio de 2022, le notifiqué verbalmente al arrendatario señor URBANO OCAMPO GIRALDO, de la negociación de venta del inmueble al señor JOSE HUGO CLAVIJO GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía número 16.112. 983, hecho que se perfeccionó con la protocolización de la escritura pública número 5177 del 30 de septiembre del 2022, otorgada en la Notarla Cuarta (4) de Pereira. ...Afirmo bajo la gravedad de juramento que se pactó que los cánones de arrendamiento se mantendrían por igual valor por los meses de Octubre - Noviembre y Diciembre del 2022, dado que el contrato se cumplía los últimos cinco (5) días del mes de enero de cada año. ... 6. Afirmo bajo la gravedad de juramento que presencié la manifestación del nuevo propietario señor HUGO CLAVIJO GARCIA de hacer la renovación del contrato en forma escrita y con todas las formalidades de ley, y solicitando se permitiera hacer las reparaciones locativas que se evidenciaban en el local. ... 7. Afirmo bajo la gravedad de juramento que desconozco cualquier hecho posterior a la entrega, dando cumplimiento a lo pactado en la venta como la notificación a los arrendatarios de la entrega de los locales...**” Es claro que el vínculo del señor Urbano de Jesús Ocampo Giraldo en el local cuya restitución se ha solicitado no es otra que la de arrendatario.

Ahora bien, asumiendo como indica la apoderada del accionado que su representado no se enteró de la negociación del predio porque la señora Gallo Giraldo no le enteró de tal situación, su deber era entonces realizar el pago a la persona que consideraba su arrendador, fuera de manera personal o mediante la figura del pago por consignación (si es que la señora Gallo Giraldo se negaba a

recibirle), que para predios destinados al comercio se vale de la disposición establecida en el artículo 10 de Ley 820 de 2003, misma que sobre ese particular dice: “**Procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento.** Cuando el arrendador se rehúse a recibir el pago en las condiciones y en el lugar acordados, se aplicarán las siguientes reglas: ... 1. El arrendatario deberá cumplir su obligación consignando las respectivas sumas a favor del arrendador en las entidades autorizadas por el Gobierno Nacional, del lugar de ubicación del inmueble, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del plazo o período pactado en el contrato de arrendamiento. ... Cuando en el lugar de ubicación del inmueble no exista entidad autorizada por el Gobierno Nacional, el pago se efectuará en el lugar más cercano en donde exista dicha entidad, conservando la prelación prevista por el Gobierno. ... 2. La consignación se realizará a favor del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, y la entidad que reciba el pago conservará el original del título, cuyo valor quedará a disposición del arrendador. ... 3. La entidad que reciba la consignación deberá expedir y entregar a quien la realice dos (2) duplicados del título: uno con destino al arrendador y otro al arrendatario, lo cual deberá estar indicado en cada duplicado. ... Al momento de efectuar la consignación dejará constancia en el título que se elabore la causa de la misma, así como también el nombre del arrendatario, la dirección precisa del inmueble que se ocupa y el nombre y dirección del arrendador o su representante, según el caso. ... 4. El arrendatario deberá dar aviso de la consignación efectuada al arrendador o a su representante, según el caso, mediante comunicación remitida por medio del servicio postal autorizado por el Ministerio de Comunicaciones junto con el duplicado del título correspondiente, dentro de los cinco (5) siguientes a la consignación. ... Una copia simple de la comunicación y del duplicado título deberá ser cotejada y sellada por la empresa de servicio postal. El incumplimiento de esta obligación por parte de la empresa de servicio postal dará lugar a las sanciones a que ellas se encuentren sometidas. ... 5. El incumplimiento de lo aquí previsto hará incurrir al arrendatario en mora en el pago del canon de arrendamiento. ... 6. La entidad autorizada que haya recibido el pago, entregará al arrendador o a quien lo represente, el valor consignado previa presentación del título y de la respectiva identificación. ... 7. Las consignaciones subsiguientes deberán ser efectuadas dentro del plazo estipulado, mediante la consignación de que trata este artículo o directamente al arrendador, a elección del arrendatario.”

Y fue la sentencia 670 de 2004 que habilitó la aplicación de la disposición tanto para inmuebles destinados a vivienda como a fines comerciales. Veamos: “*En relación con el tema específico de la consignación bancaria para el pago de la renta, desde 1956, cuando se expidió el Decreto 1943, se facultó a los arrendatarios para que, en los casos en que los arrendadores se nieguen a recibir el pago de los cánones de arrendamiento que legalmente corresponden por los inmuebles que ocupan, para que efectúen los pagos mediante consignación de las respectivas sumas*

en las oficinas del Banco de la República (hoy Banco Popular) de la localidad donde estuviese ubicado el inmueble arrendado o se hubiere pactado el pago, o en defecto de esta entidad, en las Oficinas de la Caja de crédito Agrario, Industrial y Minero del mismo lugar. Además se dispuso, que la consignación se haría a nombre del arrendador o de la persona que legalmente lo represente, que se deberá explicar claramente al empleado que reciba el pago la causa del mismo, y de la cual debería darse aviso al arrendador o su representante dentro de los cinco (5) días, contados a partir de la fecha de la consignación, mediante comunicación postal o telegráfica, debidamente certificada, todo esto a fin de que el pago tuviera plena validez. Esta normatividad no hizo distinción alguna entre las diversas modalidades de contratación de acuerdo a la destinación del inmueble o su ubicación. ...”

Pero hay más: Si el accionado desconocía la existencia de la sustitución de su arrendador, porqué no arrió la prueba de las consignaciones que de manera consuetudinaria hacía a la señora Gallo para acreditar el pago de los cánones? La respuesta es simple: No se generaron pagos de los cánones reclamados, ni en forma directa, ni consignando -como históricamente lo había hecho a la cuenta de la señora Gallo Giraldo- y tampoco se avanzó en un pago por consignación a la cuenta de depósitos judiciales de este Despacho, aún incluso luego de haberse notificado de la demanda.

En sus planteamientos, la solicitante invoca adicionalmente una línea jurisprudencial – de la que no ha citado las providencias en ese sentido- como excepción a la exigencia del artículo 384 del CGP, cuando existan “*graves dudas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento*”, en tanto para el Despacho no se dieron tales dudas. De hecho, se encuentra acreditada la legitimación de la arrendataria inicial como copropietaria del inmueble que se ilustra en el certificado de tradición y sus manifestaciones en torno a que el local fue alquilado por ella en forma verbal desde hace 14 años al señor Urbano de Jesús Ocampo Giraldo, aunado a la relación de consignaciones cíclicas por valor de \$600.000,00 hasta el mes de Septiembre de 2022, que se ilustran en los extractos bancarios y lo referido en el “Acta de inspección sanitaria con enfoque de riesgo para expendios de bebidas alcohólicas” de octubre 31 de 2022 en que siendo suscrita por el señor Urbano de Jesús Ocampo se anotó que la propietaria del local era la señora Dora Gallo.

Ahora bien, aun cuando en tales visitas –realizadas con posterioridad a la compra de derechos herenciales por parte del señor José Hugo Clavijo García (Octubre 31 y Noviembre 30 de 2022) no se registró el nombre del nuevo propietario, ello no significa que éste no tuviera ya esa calidad; pero –se insiste- si el accionado desconocía la cesión de su contrato, debió, cuando menos, acreditar el pago de cánones a su arrendataria original.

Por último, en relación con el argumento jurisprudencial, ya en añeja pero no menos vigente providencia el Órgano de cierre constitucional se había referido a la misma situación en el contexto del Código de Procedimiento Civil (razón por la cual en la sentencia c-106 de 2021, se dispuso estarse a lo resuelto en las sentencias C-056 de 1996 y C-070 de 1993). En la última de las referidas indicó: **“la exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales”**. Esto, porque **“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 (...) 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”**.

De otro lado, aduce la apoderada solicitante que este Juzgado **“no observó la inexistencia del contrato de arrendamiento por ausencia de intención o falta de consentimiento de mi poderdante, explícitamente debía constituirse un nuevo contrato de arrendamiento de manera escrita.”** Dicha aseveración

que –se insiste-, el Juzgado no podía analizar por no haberse acreditado la falta de cánones, tampoco tiene respaldo legal. La subrogación contractual opera por virtud de la ley. No es, como indica la profesional del derecho, necesario el consentimiento del arrendatario para que opere la sustitución de arrendador. Situación diferente si se trata del arrendatario (art. 523 del Código de Comercio) donde la cesión es válida por autorización del arrendador o por enajenación del establecimiento de comercio.

En otro de sus argumentos, indica la solicitante que este Despacho ha omitido aplicar el artículo 2019 del código civil “*en el cual la Señora MARIA DORA GALLO GIRALDO, debió cumplir con todas sus obligaciones como arrendadora entre estas obligaciones no indemnizó al arrendatario el Señor URBANO DE JESÚS OCAMPO GIRALDO, antes de haber realizado la venta del bien inmueble*”; pero nuevamente el Juzgado indica que no era viable pronunciarse, porque el accionado no acreditó el pago de los cánones cobrados, no obstante debe decirse que tal disposición no se ajusta al tema bajo estudio, dado que lo que refiere esa disposición es que cuando se extinga el derecho del arrendador por su culpa y cita ejemplos: *venta de la cosa de que es dueño, o cesión de usufructo, o resolución de contrato de compraventa por no pago del precio* debe indemnizar al arrendatario EN TODOS LOS CASOS EN QUE LA PERSONA QUE LE SUCEDER EN EL DERECHO NO ESTE OBLIGADA A RESPETAR EL ARRIENDO; situación totalmente ajena al caso presente porque en tratándose del contrato bajo estudio, el nuevo propietario sí estaba “obligado a respetar el arriendo”

Por último. Respecto de la violación al derecho al acceso a la administración de justicia al no fijarse fecha para la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 y no tramitar el recurso de reposición, se insiste en que la situación que conllevó a la sentencia de plano fue la omisión de acreditar pago, bien al arrendador actual o en su defecto, a la arrendadora inicial; situación que no se dio, ni siquiera dentro del término de traslado del auto admisorio de la demanda (10 días a partir del 24 de Marzo de 2023 –fecha de notificación personal-.

No se accederá a la petición nulitoria. En tanto hubo oposición de la parte accionada, se condenará en costas a la parte solicitante. Se fijan agencias en derecho en **\$180.000.oo**.

Por las razones anteriores, el Juzgado Promiscuo Municipal de Samaná, Caldas;

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR la nulidad solicitada por la apoderada de la parte demandada.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte solicitante. Se fijan agencias en derecho en **\$180.000.oo**

NOTIFÍQUESE
(Firma electrónica)
ALEJANDRO SALDARRIAGA BOTERO
JUEZ



Firmado Por:
Alejandro Saldarriaga Botero
Juez
Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Samana - 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: **65f124092bd1f93c1e5bd4f836b1c19f5502349150245135d2b6e88fcb675585**

Documento generado en 24/05/2023 08:46:17 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>