

NOTA SECRETARIAL.- Santa Cruz de Lorica, nueve (09) de noviembre de 2020.

Señor Juez, proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado, pendiente de impartir tramite. Sírvase proveer.

PABLO GARI PADILLA
Secretario

AUTO. Santa Cruz de Lorica, nueve (09) de noviembre de 2020.

Proceso verbal sumario de restitución de bien inmueble arrendado	
Demandante	Francisco Javier Franco Piedrahita Juan Gilberto Franco Piedrahita
Demandado	Máquinas y Juegos de Córdoba Ltda (actual Maquinas y Juegos de Córdoba S.A.S) José Antonio George Yiha y María Cristina Ghisays Martínez
Radicado	23.417.40.89.001.2020.00188.00

I. 1. OBJETO

Corresponde dictar **sentencia anticipada** en el proceso referido, al no haber pruebas que practicar y encuadrarse dicha situación en la particularidad del numeral 2 del artículo 278 del código general del proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Síntesis de la demanda. Los demandantes de la referencia, por conducto de apoderado judicial presentaron demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de Máquinas y Juegos de Córdoba Ltda (actual Maquinas y Juegos de Córdoba S.A.S), José Antonio George Yiha y María Cristina Ghisays Martínez.

Informan que el inmueble objeto de las pretensiones, es el ubicado en la Calle 4 No. 20-12 y 20-08, de esta Municipalidad, con destinación comercial. El cual se entregó en arriendo, y por un periodo de 3 años, contados desde el 12 de abril de 2010 hasta el día 11 de abril de 2013, el cual se venía prorrogando por voluntad de las partes. Inicialmente como valor

del canon de arrendamiento se pactó la suma de un millón doscientos sesenta mil pesos (\$1.750.000), pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes.

Acordaron las partes por razón del incremento anual, establecido de forma automática en un 10%, por tanto, para el año 2020, el canon mensual corresponde a la suma de \$3.200.000.

Como causal de restitución expresan el incumplimiento del arrendatario a la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada, incurriendo en mora en el pago de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del año 2020, adeudando por este concepto la suma de \$22.400.000. Adicionalmente, el no pago de los servicios públicos de energía por valor de \$ 2.874.320 y agua por valor \$216.240.

Razón por la cual, solicita se declare la terminación del contrato, al pago de la cláusula penal y la restitución del inmueble en cuestión.

2. Trámite procesal. Mediante auto adiado el 03 de agosto de 2020, se dispuso la admisión de la demanda, la cual fue notificada a la parte demandada vía correo electrónico maquinasyjuegosdecordoba@hotmail.com, según consta en el expediente digital, recibida el día 14 de septiembre de 2020. Agotado el término de traslado, la defensa no realizó ningún pronunciamiento.

CONSIDERACIONES

1. La legislación colombiana, concibe la restitución de inmueble arrendado, como un proceso al que se debe impartir tramite verbal reglado en los artículos 362 a 373 del código general del proceso, pero atendiendo las disposiciones especiales del artículo 384 ibídem.

Toda vez, que la parte demandada guardó silencio, solo se conoce el planeamiento del actor, del cual nace la única tesis del asunto, y como es natural, refiere a que se encuentra constatado el incumplimiento de la obligación contractual de pagar los cánones de arrendamiento, lo que genera la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

2. Problema Jurídico: *¿Se incumplió el pago de la obligación contractual, referida al pago de los cánones de arrendamiento, por parte de Máquinas y Juegos de Córdoba Ltda (actual*

Maquinas y Juegos de Córdoba S.A.S), José Antonio George Yiha y María Cristina Ghisays Martínez?

Previo a señalar la tesis que sostendrá el despacho, hay que clarificar que llegados a este punto en que se está dictando sentencia anticipada, se evidencia que no existen irregularidades y/o vicios que impidan que ésta se profiera. Así mismo, concurren en este caso todos los presupuestos para tomar una determinación de fondo, esto es la demanda en legal forma, competencia del juez, capacidad procesal y capacidad para ser parte.

3. De entrada, como derrotero de este análisis, este Despacho acoge plenamente lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 167 del código general del proceso, que establece textualmente que: ***“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”***.

Es por ello que quien pretenda el reconocimiento de un derecho está en la obligación de presentar las pruebas necesarias que sirvan de fundamento a sus pretensiones y permitan demostrar la existencia de los enunciados descriptivos de su acción o excepción, según el caso. Y en lo sucesivo se aplicará con rigor lo señalado en el artículo 164 del mismo libro de ritos procesal, que literalmente establece que *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*

4. Dicho esto, la tesis que sostendrá el despacho, es que se tiene como incumplido lo pactado contractualmente, referido a los cánones de arrendamiento, tal y como lo señala la parte demandante, ello como se pasa a argumentar.

5. Pues bien, el contrato de arrendamiento tiene definición legal en el artículo 1973 del Código Civil, el cual dispone:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

No obstante, se informa a esta judicatura que el inmueble dado en arriendo tiene una destinación comercial, por lo que las normas a tener en cuenta son la de esta especialidad, a saber, el artículo 518 del código de comercio, es el que establece las tres causales exclusivas para solicitar la restitución de todo local comercial, textualmente dice la norma:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho

a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato:

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva."

De las anteriores citas, se desprende claramente que la falta de pago de los cánones de arrendamiento, constituye causal de terminación del contrato.

6. En el presente asunto, se encuentra aportado con la demanda, visible a anexo 3 expediente digital, el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 4 N° 20-12 y 20-08, barrio centro de Lorica, donde figura como demandante los señores Francisco Javier Franco Piedrahita y Juan Gilberto Franco Piedrahita, en calidad de arrendadores, y Máquinas y Juegos de Córdoba Ltda (actual Maquinas y Juegos de Córdoba S.A.S), José Antonio George Yiha y María Cristina Ghisays Martínez, en calidad de arrendatarios, y en el mismo efectivamente se constatan los términos referidos en los hechos de la demanda y sintetizados en los antecedentes de esta sentencia.

Así mismo se acusa el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del año 2020, y pese a que el auto admisorio de la demanda fue debidamente notificado a la parte demandada, **ésta guardó silencio**.

Como quiera que el demandante alegó el no pago, y esto constituye una negación indefinida que no exige prueba por el afirmante e invierte la carga de la prueba en su contraparte, quien debiendo demostrar lo contrario no lo hizo, se tiene por cierto el incumplimiento del contrato, pues, correspondía a los arrendatarios para exonerarse de tal imputación, acompañar la prueba del pago, mediante la presentación de los recibos expedidos por el arrendador de al menos los últimos tres períodos, o a través de los demás mecanismos previstos legalmente para su demostración, lo cual no se vislumbra.

En relación a la carga de la prueba en este asunto de antaño la jurisprudencia ha sostenido 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..." (Corte Constitucional Sentencia C-070 de 1993, M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz).

Frente a esta posición, el Código General del Proceso en su artículo 97, de manera general establece:

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...

Así mismo y la Corte Suprema de Justicia al respecto ha señalado:

"Quien no ha hecho uso oportuno y adecuado de los medios procesales que la ley le ofrece para obtener el reconocimiento de sus derechos o prerrogativas se abandona voluntariamente a las consecuencias de los fallos que le son adversos. De su conducta omisiva no es responsable el Estado ni puede admitirse que la firmeza de los proveídos sobre los cuales el interesado no ejerció recurso constituya transgresión u ofensa a unos derechos que, pudiendo, no hizo valer en ocasión propicia." (Sentencia 520 de 16 de septiembre de 1992).

Adicionalmente la ausencia de oposición en el caso concreto, lleva **inexorablemente a dar**

aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 384 del código general del proceso, el cual dispone:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”

Razón por la cual no se podrá tomar una determinación distinta a conceder las pretensiones de la demanda. Así mismo, se condenará en costas a la parte demandada conforme las tarifas dispuestas en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

De otro lado, reza en el expediente las facturas de consumo servicios públicos domiciliarios dejadas de cancelar por los arrendatarios, referidas al recibo de energía empresa Electricaribe S.A ESP ID de Cobros No. 6539660214-54/55 con fecha de emisión 12 de junio 2020, por valor de 2.874.320, y recibo acueducto y alcantarillado de la empresa Aqualia No. 304546 de fecha 06 de julio de 2020, por valor de 216.240, las cuales ascienden a la suma total de \$3.090.560, por consiguiente, el juzgado condenará a la parte ejecutada al pago de la misma.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LORICA, **Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,**

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor MÁQUINAS Y JUEGOS DE CÓRDOBA LTDA (ACTUAL MAQUINAS Y JUEGOS DE CÓRDOBA S.A.S), JOSÉ ANTONIO GEORGE YIHA Y MARÍA CRISTINA GHISAYS MARTÍNEZ, incumplieron el contrato de arrendamiento celebrado con los señores FRANCISCO JAVIER FRANCO PIEDRAHITA Y JUAN GILBERTO FRANCO PIEDRAHITA, desde el mes de enero del año 2020 y hasta que sea restituido efectivamente el bien arrendado, en razón de \$3.200.000, señalado en esta demanda.

SEGUNDO: DECLARAR terminado dicho contrato por incumplimiento en el pago de los cánones o rentas de arrendamiento acordados.

TERCERO: ORDENAR la restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, ubicado en esta ciudad de Lorica, en la calle 4 No. 20-12 y 20-08, barrio centro de esta municipalidad, en el plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: En la eventualidad que el demandado no de cumplimiento al plazo señalado en el numeral anterior, se dispone la comisión al señor Alcalde Municipal de Santa Cruz de Lorica (*con facultades para subcomisionar*), en los términos del artículo 38 del CGP y de la ley 2030 de 2020.

QUINTO: Ordenar el pago de la suma de veintidós millones cuatrocientos mil pesos (\$22.400.000), en favor de la parte demandante y a cargo del demandado, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados.

SEXTO: CONDERNAR a la parte demandada al pago de la suma de dos millones ochocientos setenta y cuatro mil trescientos veinte pesos (\$2.874.320), en favor de la parte demandante, por concepto recibo de servicio público de energía, y doscientos dieciséis mil doscientos cuarenta pesos (\$216.240), por concepto de recibo servicio público de agua.

SEPTIMO: CONDERNAR a la parte ejecutada al pago de la suma de ocho millones setecientos cincuenta mil pesos (\$8.750.000), en favor de la parte demandante, por concepto de cláusula penal contemplada en el contrato de arrendamiento.

OCTAVO: Condenar en costas a la parte demandada vencida en este proceso conforme lo establece el artículo 365 de CGP, y se incluirán por concepto de agencias en derecho la suma equivalente al 5% de las pretensiones, es decir \$1.807.500, respetando el artículo 5 numeral 1 del acuerdo PSAA16-10554 del CS de la J.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HÉCTOR FABIO DE LA CRUZ VITAR

Juez

23.417.40.89.001.2020.00188.00

Firmado Por:

**HECTOR FABIO DE LA CRUZ VITAR
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL LORICA**

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:

3e2b5c943ad919a3b8cca45f15517460a46cfc1d2fe87ad75de26ae03ac853fa

Documento generado en 10/11/2020 11:08:11 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**