

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENERIFE**

**TENERIFE, CUATRO (4) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)**

**REF: PROCESO VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE  
ARRENDADO**

**DTE: ELBA CATALINA SOCARRAS LASTRA**

**DDO: TATIANA PAOLA MONTERROSA GÓMEZ y CÉSAR IVÁN MERCADO  
BOTERO**

**RAD: 2022-00047-00**

**ASUNTO:**

Procede el Juzgado en sede de única instancia a proferir sentencia de mérito al interior del proceso de la referencia seguido por la señora **ELBA CATALINA SOCARRAS LASTRA** en contra de los señores **TATIANA PAOLA MONTERROSA GÓMEZ y CÉSAR IVÁN MERCADO BOTERO**.

**ANTECEDENTES:**

Recalca la parte demandante que:

Presenta demanda de bien inmueble arrendado en contra de los demandados aduciendo los siguientes hechos:

**FUNDAMENTOS FÁCTICOS:**

1. La demandante en calidad de propietaria del inmueble Finca La Junta, y registrado con matrícula inmobiliaria N° 226-11113 de la oficina de instrumentos públicos de Plato (Magdalena) aduce haber celebrado contrato de arrendamiento desde el mes de diciembre de 2018 con los demandados **TATIANA PAOLA MONTERROSA GÓMEZ y CÉSAR IVÁN MERCADO BOTERO**.
2. El 9 de septiembre de 2020, sostiene haber celebrado contrato de compraventa del bien inmueble de la referencia.
3. Indica que, desde el mes de septiembre de 2020, sólo han pagado los meses de arriendo correspondiente a los meses de Julio, agosto, septiembre y noviembre del año 2021 y enero y febrero del año 2022.
4. No obstante el contrato de arrendamiento aportado señala que el mismo fue suscrito entre la señora **ELBA CATALINA LASTRA SOCARRÁS Y TATIANA PAOLA MONTERROSA GÓMEZ**, dejándose en evidencia que el señor **CÉSAR IVÁN MERCADO BOTERO**, no figura en dicho documento.

5. Que la parte demandada aportó los distintos recibos de consignación realizados a la parte demandante a fin de probar el cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento derivados del contrato suscrito el día 11 de mayo de 2018.

### **PRETENSIONES**

1. Se declare la terminación del del contrato de arrendamiento en virtud al incumplimiento de los demandados en ocasión a las obligaciones inherentes al contrato.

2. Se condene a la parte demandada a entregar el inmueble Finca La Junta, y registrado con matrícula inmobiliaria N° 226-11113 de la oficina de instrumentos públicos de Plato (Magdalena).

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

Tras el análisis de los elementos aportados en el escrito de demanda, el despacho determinó en auto de fecha 17 de agosto de 2022:

“ADMITIR la DEMANDA DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, la cual se adelantará por el trámite del proceso VERBAL SUMARIO, interpuesta a través de apoderado judicial a nombre de la señora ELBA CATALINA SOCARRAS LASTRA como arrendador, en contra de los señores TATIANA PAOLA MONTERROSA GÓMEZ y CÉSAR IVÁN MERCADO BOTERO en calidad de arrendatarios del bien inmueble ubicado en el Municipio de Tenerife, denominado La Junta y/o Santana, identificado con el No. de matrícula inmobiliaria 226-11113 OFI de Plato, Magdalena e individualizado conforme a los linderos y demás especificaciones descritos en la demanda; por la causal de MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.”

Seguidamente, el demandado CÉSAR IVÁN MERCADO BOTERO el día 1° de agosto de 2022 a las 13: 55 contestó la demanda, de igual forma lo hizo la señora TATIANA PAOLA MONTERROSA GÓMEZ encontrándose dentro del término y propuso excepción de mérito de pago de lo debido y aportando consignaciones de pago.

### **CONSIDERACIONES:**

**GENERALIDADES:**

El código general del proceso en el numeral 9 del artículo 384 dice:

«Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.»  
Si la causal de restitución alegada en la demanda obra única y exclusivamente sobre la mora o no pago del arrendamiento, entonces será un proceso de única instancia.

Por su parte, el artículo 384 del CGP, dispone:

**Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:**

1. Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria.
2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.
3. 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.
4. Contestación, mejoras y consignación. Cuando el demandado alegue mejoras, deberá hacerlo en la contestación de la demanda, y se tramitará como excepción.

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.

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.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

Cuando se resuelva la excepción de pago o la del desconocimiento del carácter de arrendador, se condenará al vencido a pagar a su contraparte una suma igual al treinta por ciento (30%) de la cantidad depositada o debida.

Cuando el arrendatario alegue como excepción que la restitución no se ha producido por la renuencia del arrendador a recibir, si el juez la halla probada, le ordenará al arrendador que reciba el bien arrendado y lo condenará en costas. (...)

**A este tenor, el Código Civil en el Artículo 1627, a la letra reza: Pago ceñido a la obligación:**

“El pago se hará bajo todos respectos en conformidad al tenor de la obligación; sin perjuicio de lo que en los casos especiales dispongan las leyes. El acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que lo que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o mayor valor la ofrecida.”

Ello de conformidad a que el señor CÉSAR IVÁN MERCADO BOTERO, no ha suscrito contrato de arrendamiento cuyo objeto sea el bien objeto del litigio, por tanto, no está legitimado en esta causa, en virtud a la excepción de mérito presentada.

#### **COMPETENCIA:**

Los presupuestos procesales para dictar sentencia de fondo se hallan satisfechos y no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar la validez de la actuación; las partes se encuentran legitimadas en la causa.

#### **PROBLEMA JURIDICO:**

Teniendo en cuenta las circunstancias fácticas del caso, le corresponde al despacho determinar si en el presente caso se ha configurado un contrato de arrendamiento de bien inmueble y si es susceptible de que prospere la excepción propuesta de: Pago de lo no debido.

#### **CASO CONCRETO:**

Se pasa a analizar el caso concreto:

### **I. ANALISIS DE LA EXCEPCION DE PAGO DE LO NO DEBIDO**

Es menester memorar que el Código Civil define el pago de lo debido en su artículo 1627, citado anteriormente.

Y el “cobro de lo no debido” “(...) tiene cabida cuando ciertamente se está pretendiendo la ejecución de una suma de dinero que no se adeuda, es decir que no obstante existir una relación jurídica determinada, algunas de las obligaciones que emergen de la misma ya se cancelaron o no se han generado. (...)” (Tribunal Superior del Distrito Judicial Bogotá, D.C. Sala Civil. Sentencia de dieciocho (18) de septiembre de dos mil trece (2013). Magistrada Ponente: Dra. Clara Inés Márquez Bulla. Rad. 110013103033 2011 00340 01).

En todo caso, la carga de la prueba del pago corresponde a quien lo alega, pues la negación de haberse efectuado es de carácter indefinida, por ser indeterminada en tiempo y espacio.

En tal sentido la Corte Suprema de Justicia ha explicado que: “(...) **Desde luego, al juez no le basta la mera enunciación de las partes para sentenciar la controversia, porque ello sería tanto como permitirles sacar beneficio del discurso persuasivo que presentan; por ende, la ley impone a cada extremo del litigio la tarea de traer al juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades del caso, los elementos probatorios destinados a verificar que los hechos alegados efectivamente sucedieron** o que son del modo como se presentaron, todo con miras a que se surta la consecuencia jurídica de las normas sustanciales que se invocan ”.

O, en otras palabras: “**Desde otra arista, la jurisprudencia ha decantado que las declaraciones de las partes alcanzan relevancia, sólo en la medida en que “el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan, al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba”**”

Conforme a lo anterior, el demandado no aportó desde la contestación de la demanda ningún elemento probatorio que le permitiera probar su excepción, correspondiéndole la carga probatoria por disposición legal del artículo 167 del C.G. del P. “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

Se observó ausencia por parte de la parte actora el contrato real de arrendamiento de inmueble rural o urbano, situación que permitió al Despacho tener conocimiento porque fue allegado por la parte demandado, dando conocimiento que fue suscrito el 11 de mayo de 2018 y que en sus cláusulas estableció entregar un bien de 100HA, con canon de arrendamiento anual por la suma de \$5.000.000 y que el tiempo de duración sería por 10 años a partir de la fecha de suscripción, pudiendo ser terminado por mutuo acuerdo de las partes.

Que existiendo conocimiento por parte de la arrendadora de la dirección donde estaba realizándose el objeto de este contrato y sus demás datos personales, no

existe en el plenario ningún tipo de requerimiento judicial que notificara a este Despacho el conocimiento de la deuda, que es deber del arrendador, hacer el cobro o manifestar por escrito a la arrendataria la existencia de la suma adeudada por su incumplimiento, previo a la solicitud de entrega material del inmueble producto de la terminación del contrato. Ni existe intervención por parte de la misma, solicitando el pago de los cánones dejados de cancelar. Si bien es cierto, le cabe derecho de solicitar el pago en forma oportuna, no se conoce requerimiento previo en el plenario.

En este sentido, se observa que tal como se consignó en el tenor del contrato de arrendamiento, el valor del canon sería la suma de \$5.000.000 millones de pesos pagaderos anualmente, lo cual representaría un valor mensual de cuatrocientos dieciséis mil pesos (\$416.666).

No obstante, este Despacho trae los conceptos hasta el año 2022, teniendo los siguientes valores en atención al aumento de Índice de Precios al Consumidor -IPC- así:

<b>AÑO</b>	<b>VALOR DEL CANON ANUAL</b>	<b>PORCENTAJE IPC</b>	<b>VALOR CON IPC</b>
<b>2020</b>	<b>\$5.000.000</b>	<b>3,80%</b>	<b>\$5.190.000</b>
<b>2021</b>	<b>\$5.000.000</b>	<b>1,61%</b>	<b>\$5.270.500</b>
<b>2022</b>	<b>\$5.000.000</b>	<b>5,62%</b>	<b>\$5.566.702</b>

Sin embargo, como quiera que, en la demanda, la parte accionante, genera el cobro de los mismos, desde el año 2022, a la fecha, se han causado dos (2) años y diez (10) meses, y en ocasión al aumento del índice de precio al consumidor, a la fecha el valor sería la suma de \$16.027.202.

Empero, la demandada aportó al plenario abonos a los cánones, los cuales fueron aceptados por la parte demandante, los cuales suman en total \$7.100.000, discriminados de la siguiente forma, como consta en los recibos adjuntos:

<b>FECHA</b>	<b>VALOR DEL ABONO</b>
5 de agosto de 2021	\$2.000.000
20 de noviembre de 2021	\$250.000
20 de noviembre de 2021	\$1.750.000
2 de abril de 2022	\$700.000
1 de junio de 2022	\$1.400.000
6 de septiembre de 2022	\$1.000.000
Total, abonos	\$7.100.000

Por ello, se ordena aceptar los cánones pagados por los demandados por el beneplácito con los recibió y hasta tanto no se demuestre por parte de la parte actora constancia escrita con anticipación de los requerimientos hechos para lograr el pago de los cánones y dar por terminado el contrato por este motivo, este despacho se

abstiene de declarar terminado el mismo por la falta de pago aducida, no obstante, en cuanto a la deuda, hasta la fecha se adeuda un total de OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS DOS PESOS \$8.927.202 correspondiente a la diferencia entre la sumatoria de los cánones de arrendamiento causados, menos el valor de los abonos efectuados por la parte demandada.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo Municipal de Tenerife, Magdalena, administrando justicia en nombre de la ley,

**RESUELVE:**

1. **SE ABSTIENE** de decretar la terminación del contrato por arrendamiento objeto del litigio de fecha (11) de mayo de 2018.

2. **ORDENA** el pago de la suma adeudada por la parte demandada, dentro de los (5) días siguientes a la notificación de la sentencia.

3. Una vez demostrado ante este Despacho, prueba siquiera sumaria del requerimiento previo a la demandada por los cánones adeudados, este juzgado puede dirimir su solicitud de terminación del contrato de arrendamiento.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.**



**HERMES DE JESUS HERNANDEZ VIVES  
JUEZ**