



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL –CASTILLA LA NUEVA- META.

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 50150-4089-001-2021-00017-00
DEMANDANTE: NIÑO QUIROGA S.A
DEMANDADO: CAROLINA PERALTA CEPEDA.
SENTENCIA: 12 21

Castilla la Nueva, Meta, veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA N° 12 21

I. ASUNTO

Dictar la sentencia que en derecho corresponde dentro del asunto de la referencia.

II. ANTECEDENTES

2.1 La demanda.

2.1.1 El día 25 de febrero de 2.021, a través de apoderado especial, la sociedad NIÑO QUIROGA S.A, radicó demanda de restitución de inmueble arrendado contra la señora CAROLINA PERALTA CEPEDA.

2.1.2 La causal anotada para pedir la restitución, fue la mora el pago del canon de arrendamiento pactado.

2.1.3 Las pretensiones, de la demanda, se resumen así: (i) Se declare terminado el contrato de arrendamiento; (ii) Se condene a la demandada a restituir el inmueble objeto del contrato; (iii) No se escuche a la demandada mientras no consigne el valor de los cánones adeudados; (iv) Se ordene la diligencia de entrega.

2.2 El trámite.

- Mediante proveído fechado el 04/03/2021, la demanda fue inadmitida.
- En el auto admisorio, se advirtió a la demandada, que para ser oída en el proceso, debería demostrar que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados, o presentar los recibos de pago o comprobantes de consignación, correspondientes a los tres últimos periodos, expedidos por el arrendador o a favor de este, y también consignar oportunamente los cánones que se causen durante el transcurso del proceso¹.
- El día 23/03/21, la demandada, a través de apoderado, radico memorial dando contestación a la demanda.
- El día 26/03/2021, la parte actora se pronunció respecto de la contestación de la demanda.
- Mediante proveído fechado el 08/04/2021, este Despacho resolvió NO OIR, a la demandada, hasta tanto, diese cumplimiento a la carga procesal prevista en el inciso 2° numeral 4° del artículo 384 de la ley 1564 de 2.012, y se otorgó a la misma el término de dos días para acreditar el cumplimiento al requerimiento.
- El proveído que concedió el plazo aludido, se encuentra ejecutoriado.

1 Cfr. Folio 32

- La parte demandada optó por guardar silencio, y el plazo otorgado se encuentra vencido.

III. CONSIDERACIONES

3.1.- Presupuestos Procesales: No hay reparo para hacer frente a los presupuestos procesales por cuanto éstos concurren en su integridad en este asunto; por este aspecto, entonces, no hay motivo que impida emitir fallo de fondo.

3.2.- Problema Jurídico: Para resolver el conflicto planteado en la demanda, el Despacho deberá resolver los siguientes problemas jurídicos: (i) teniendo en cuenta que la parte demandada, no ha cumplido la carga procesal, prevista en el inciso 2° numeral 4° del artículo 384 de la ley 1564 de 2.012. Deviene aplicable lo establecido en el numeral 3° del referido artículo 384, esto es, dictar la sentencia de restitución, que se abre paso cuando el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda?; (ii) Se encuentra probada la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento pactado en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, celebrado el día 31 de enero de 2.017, entre LEONOR QUIROGA (QEPD), en representación de la Sociedad NIÑO QUIROGA, en calidad de arrendador, y la señora CAROLINA PERALTA CEPEDA, como arrendataria? Y de ser así. (iv) Debe este Juzgado dictar sentencia, anticipada, favorable a la parte actora de conformidad con lo previsto en el artículo 384 y las pretensiones de la demanda?.

3.3 Esquema de solución. Para dar respuesta a los problemas jurídicos antes anotados, se ocupará, a continuación el Despacho de analizar de manera sucinta los siguientes temas: (i) fundamentos jurídicos o premisas normativas aplicables al asunto bajo examen; (ii) Fundamentación fáctica y probatoria, es decir, teniendo en cuenta los elementos de prueba que obran en el expediente, se deberá establecer cuales hechos se encuentran probados; (iii) Decisión. Con base en la fundamentación normativa aplicable, los hechos probados y su adecuación normativa, se resolverá de fondo el asunto sometido a consideración del juzgado.

3.4 Fundamentación normativa.

3.4.1 De acuerdo con lo señalado en el artículo 384 de la ley 1564 de 2.012: *“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.*

...

9. 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”.*

3.4.2. El mismo artículo señala: *“ 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”.*

3.4.3 A renglón seguido la norma establece: “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”.

3.4.4 En concordancia con lo anterior el numeral 3° del artículo 384 establece: “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”.

3.4.5 Reglas jurisprudenciales aplicables.

El tema de las limitaciones al derecho de defensa del arrendatario que es demandado en un proceso de restitución por el no pago o pago defectuoso del canon de arrendamiento pactado, ha sido objeto de estudio por parte del máximo tribunal de la jurisdicción constitucional, estando decantadas las reglas jurisprudenciales que se exponen a continuación:

“En diferentes decisiones la Corte Constitucional ha encontrado ajustadas a la Carta Política las limitaciones al derecho de defensa del arrendatario demandado en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Restricciones que lo obligan a consignar el valor total de los cánones adeudados como presupuesto para ser escuchado en el juicio, o que haya cancelado el valor de los costos de servicios, cosas o usos conexos y adicionales que hayan asumido en virtud del contrato, e incluso que durante el trámite del proceso de restitución de tenencia de inmueble arrendado continúe con el pago de la renta mientras este culmina...

“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.

...

El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones”².

3.4- Fundamentación Fáctica y probatoria: PRUEBAS. Teniendo como fundamento la prueba documental que obra en el expediente, el Despacho tendrá por probado lo siguiente:

- (i) Por medio de documento privado suscrito entre las partes, el día 31 de enero de 2.017, se celebró el contrato de ARRENDAMIENTO del inmueble de 2550 metros, descrito en el encabezado de dicho instrumento, entre LEONOR QUIROGA (QEPD), en representación de la Sociedad NIÑO QUIROGA, en

2 Corte Constitucional. T-118-12.

calidad de arrendador, y la señora CAROLINA PERALTA CEPEDA, como arrendataria.

- (ii) En el referido contrato, la arrendataria se obligó a pagar a los ARRENDADORES, un canon mensual por valor de \$1.500.000.00, en la modalidad de mensualidad anticipada, pagadero dentro de los primeros cinco días de cada periodo contractual, esto durante tres meses, que iniciaron el 01/02/2017 y hasta el 30/04/2017.
Allí se acordó que a partir del 1° de mayo, (cuarto mes), el valor del canon será la suma de \$1.800.000; y después del año será de \$2.000.000, señalando que terminado el año anterior, el incremento sería de acuerdo a lo establecido por la ley (IPC). (Clausula Tercera)
- (iii) Los servicios públicos de aseo, luz y gas, deberían ser pagados por la arrendataria (Clausula cuarta).
- (iv) La duración del contrato fue pactada en UN AÑO, a partir del día 1° de febrero de 2.017, pero se estableció allí su prórroga.
- (v) La demanda de restitución se fundamenta en el pago defectuoso o incompleto del canon de arrendamiento pactada, también en el incumplimiento en el pago de los servicios públicos, instalados en el inmueble, lo primero por el hecho que, a partir del mes de mayo de 2.017, la arrendataria hizo caso omiso al reajuste pactado, pues hasta el mes de octubre de 2020, solo pago de manera parcial el precio del arrendamiento, en la suma de un millón quinientos mil pesos (\$1.500.000).
- (vi) La demandada incumplió lo pactado respecto al pago del canon de arrendamiento, pues, según se afirma en la demanda, no pago el precio del arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2.020.
- (vii) La demandada no ha cumplido la obligación de pagar el servicio de energía eléctrica, pues adeuda a la EMSA, por este concepto, la suma de \$2.212.1303
- (viii) La demandada no ha cumplido la obligación de pagar el servicio de ASEO, pues adeuda a la Aguas de Castilla, por este concepto, la suma de \$369.200
- (ix) La demandada CAROLINA PERALTA CEPEDA, no demostró haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados, tampoco presentó los recibos de pago o comprobantes de consignación, correspondientes a los tres últimos periodos, expedidos por el arrendador o a favor de este.
- (x) La demandada CAROLINA PERALTA CEPEDA, no desvirtuó la causal de restitución aducida por la parte demandante, esto es, el incumplimiento de la obligación principal de pagar el canon de arrendamiento en la forma y oportunidad pactada en el referido contrato, carga procesal que de acuerdo con las reglas jurisprudenciales anotadas, estaba obligada a asumir.

3.5 Respuesta a los problemas jurídicos planteados.

De conformidad con los fundamentos facticos, probatorios y jurídicos anotados en precedencia, y de cara a los problemas jurídicos planteados por el Despacho en el apartado 3.2, se debe concluir que: (i) Teniendo en cuenta que la parte demandada, no ha cumplido la carga procesal, prevista en el inciso 2° numeral 4° del artículo 384 de la ley 1564 de 2.012, deviene aplicable lo establecido en el numeral 3° de la norma en cita, esto es, dictar la sentencia de restitución, que se abre paso cuando el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la demandada La demandada CAROLINA PERALTA CEPEDA, no demostró haber consignado a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados, tampoco presentó los recibos de pago o comprobantes de consignación, correspondientes a los tres últimos periodos, expedidos por el arrendador o a favor de este, carga procesal que en virtud de lo anotado en precedencia, debía cumplir como requisito o presupuesto para poder ser oída en el proceso. Como consecuencia de lo anterior, se debe tener por no contestada la demanda, y resolver el problema jurídico principal, en los términos del numeral 3° del referido artículo 384.

Es pertinente anotar que en el caso bajo examen, la parte demandada no ha indicado que desconozca la existencia del contrato de arrendamiento, o discuta la calidad de arrendador de los demandantes, tampoco se evidencia tal situación de acuerdo con los medios de prueba allegados al expediente, dicho en otros términos, aquí no existe duda alguna sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y por ser ello así, no hay lugar a inaplicar la norma que limita la intervención del demandado, cuando, como ocurre en el presente caso, no ha demostrado, 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, y siendo ello así, no puede ser oída en el proceso, tal como le fuera advertido tanto en el auto admisorio de la demanda, como en el proveído fechado el día 8 de los corrientes mes y año, al cual ya se ha hecho referencia.

(ii), (iii) Prueba del incumplimiento de la obligación de pago del canon de arrendamiento.

De acuerdo con lo anotado en precedencia y más concretamente con la carga de la prueba del pago del precio del arrendamiento, en cabeza de la parte demandada en este proceso, encuentra el Despacho que la demandada CAROLINA PERALTA CEPEDA, no acreditó el pago del mismo, lo que en consecuencia, demuestra la mora aducida por los demandantes, e impone al juzgado la decisión de dictar sentencia de restitución.

V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Castilla la Nueva (Meta), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E

PRIMERO.- DECLARAR TERMINADO el contrato de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE, celebrado el día 31 de enero de 2.017, entre LEONOR QUIROGA (Q.E.P.D), en representación de la Sociedad NIÑO QUIROGA, en calidad de arrendador, y la señora CAROLINA PERALTA CEPEDA, como arrendataria, cuyo objeto fue el inmueble de 2.550 metros, área de construcción para restaurante de 294 metros, que corresponde un salón como para 200 personas, cocina, bodega y baños públicos...predio de la sociedad NIÑO QUIROGA S.A.S., ubicado en la finca la Fortuna, vereda Cacayal, municipio de Castilla la INueva, Departamento del Meta, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento pactado e incumplimiento en el pago de los servicios públicos de energía eléctrica y aseo.

SEGUNDO.- ORDENAR a la arrendataria señora CAROLINA PERALTA CEPEDA, restituir, a la arrendadora, Sociedad NIÑO QUIROGA S.A.S, el bien inmueble arrendado, descrito en el numeral anterior, en el término de cinco (5 días) contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO.- ORDENAR, si la restitución no se cumple en el término señalado en el numeral anterior, el LANZAMIENTO de la arrendataria, para lo cual se comisiona con amplias facultades a la Inspección de Policía de Castilla la Nueva. Líbrese, oportunamente, el Despacho Comisorio con los insertos del caso a costa de la actora.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas del proceso. Tásense. Inclúyase la suma de Un millón ochocientos cincuenta mil pesos (\$1.850.000) por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LIBARDO HERRERA PARRADO

Juez

Página 5 de 5

Firmado Por:

LIBARDO HERRERA PARRADO

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOUO DE LA CIUDAD DE CASTILLA LA NUEVA-META

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: **120558eaa5c43d09d636b892a352651737d0b759b31f8477974ffd93ad651a71**

Documento generado en 22/04/2021 10:22:27 AM