

Proceso:	Restitución de Inmueble arrendado No. 2021-00115-00
Demandante:	Santiago Ballén Castro
Demandados:	Ferney Rojas Chica
Decisión:	Decreta terminación del contrato
Clase:	Sentencia.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Salento-Quindío, quince (15) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO instaurado por SANTIAGO BALLEEN CASTRO contra FERNEY ROJAS CHICA, respecto del inmueble finca y lote de terreno denominado "CHAGUALITO" constante de 17.5 cuadras, ubicado en la vereda Palo Grande jurisdicción del Municipio de Salento. La demanda se fundamenta en los hechos que se resumen de la siguiente manera:

HECHOS

1.- Por documento privado de fecha 14 de mayo de 2021, el señor SANTIAGO BALLEEN CASTRO, debidamente autorizado por la propietaria del inmueble, su hija LAURA BALLEEN VERGARA, entregó a título de arrendamiento a los señores FERNEY Y HERIBERTO ROJAS CHICA, el inmueble finca y lote de terreno constante de 17.5 cuadras denominado CHAGUALITO, ubicado en la vereda Palogrande de este Municipio, de los cuales se le alquilaron 15.5 cuadras en potreros para la ceba de ganado y el uso del segundo piso de la casa, sin incluir el primer piso ni el lote de terreno de carretera, alinderado así: de un mojón de piedra que está en el nacimiento de la quebrada "El Guadual", línea recta, lindando con propiedad de Juan De Dios Alzate, hasta otro mojón de piedra que está a la raíz de una palma; de aquí de travesía a otro mojón de piedra que está al borde del camino de servidumbre, lindando hasta aquí con predio de Juan De Dios Alzate; siguiendo por el camino hacia abajo, hasta la quebrada de "El Barro"; quebrada arriba, lindando con predio de José Domingo López, hasta donde le desemboca otra quebradita; esta arriba hasta donde le desembocan dos amagamientos; de aquí siguiendo por una cuchilla, lindando con predio de Jesús Toro hasta un mojón de piedra que está en el alto, al borde del camino que conduce al paraje de El Castillo; este abajo hasta un mojón de piedra que está a la orilla del mismo camino, lindero con predio de Jesús Morales, hasta otro mojón de piedra que está a la orilla del camino citado; de aquí, línea recta, lindando con propiedad de Juan De Dios Alzate, hasta el nacimiento de la quebrada "El Guadual" punto de partida.- ##### ANOTACIÓN 17-CORRECCIÓN DEL TITULO RESPECTO DEL ÁREA: TENIENDO EL INMUEBLE UN ÁREA DE 9 HAS + 6.571.97 M2; SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL N° 2278-119722-89499-0 DEL

27/07/2018 Y RESOLUCIÓN N° 63-690-000041- 2018 DEL 20/04/2018 EXPEDIDOS POR EL IGAC TERRITORIAL QUINDÍO. #####. Este inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria No. 280-17211 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia y Código Catastral: 6369-0000-0000-000-110-0470-0000- 0000.

2º.- Las partes convinieron a través de contrato de arrendamiento en fijar como canon de arrendamiento la suma de UN MILLON DOSCIENTO MIL PESOS M.CTE (\$1.200.000), los cuales según lo establecido en el contrato deberían ser cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, suma que los arrendatarios deberían pagar al arrendador o a órdenes del mismo.

3º: Como término de duración del contrato se fijó un plazo de seis (6) meses contados a partir del catorce (14) de mayo de 2021.

4º: Los demandados han incumplido con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento dentro de los términos pactados y en el momento adeudan a mi poderdante los meses correspondientes a octubre y noviembre de 2021, y un saldo de CUATROCIENTOS MIL PESOS M.CTE. (\$400.000) del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2021, hasta el momento de la presentación de esta demanda.

5º.-: Los demandados renunciaron expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales, tal y como se desprende de la cláusula NOVENA del citado contrato de arrendamiento.

6º.-: Conforme a la cláusula DECIMA del contrato de arrendamiento se estableció como causales de terminación del contrato, entre otras, la siguiente: literal c) El no pago del precio dentro del término previsto en el contrato. Los demandados señores FERNEY ROJAS CHICA y HERIBERTO ROJAS CHICA han incurrido en la causal de falta de pago, razón por la cual el señor SANTIAGO BALLEEN CASTRO me ha conferido poder especial para entablar la acción correspondiente.

7º.-El inmueble fue arrendado exclusivamente para vivienda del segundo piso y ceba de ganado para el núcleo familiar del arrendatario, tal y como consta en la cláusula CUARTA del mismo contrato de arrendamiento.

En razón a lo anterior solicita las siguientes,

PRETENSIONES

PRIMERA: Declarar jurídicamente resuelto el contrato de arrendamiento consignado en el documento suscrito el catorce (14) del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021), entre los señores FERNEY ROJAS CHICA y HERIBERTO ROJAS CHICA, y el señor SANTIAGO BALLEEN CASTRO, por falta de pago en el canon mensual de renta convenida, respecto al periodo comprendido entre los meses de octubre y noviembre de 2021, y un saldo de CUATROCIENTOS MIL PESOS M.CTE. (\$400.000) del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2021, del inmueble Finca y lote de terreno de 17,5 cuadras denominado "CHAGUALITO" ubicado en la Vereda Palogrande del municipio de Salento (Quindío), de los cuales se le alquilan 15,5 cuadras en potreros para la ceba de ganado y el uso del segundo piso de la casa sin incluir el primer piso ni el lote de terreno de la carretera, alinderado así: de un mojón de piedra que está en el nacimiento de la quebrada "El Guadual", línea recta, lindando con propiedad de Juan De Dios Alzate, hasta otro mojón de piedra que está a la raíz de una palma; de aquí de travesía a otro mojón de piedra que está al borde del camino de servidumbre, lindando hasta aquí con predio de Juan De Dios Alzate; siguiendo por el camino hacia abajo, hasta la quebrada de "El Barro"; quebrada arriba, lindando con predio de José Domingo López, hasta donde le desemboca otra quebradita; ésta arriba hasta donde le desembocan dos amagamientos; de aquí siguiendo por una cuchilla, lindando con predio de Jesús Toro hasta un mojón de piedra que está en el alto, al borde del camino que conduce al paraje de El Castillo; este abajo hasta un mojón de piedra que está a la orilla del mismo camino, lindero con predio de Jesús Morales, hasta otro mojón de piedra que está a la orilla del camino citado; de aquí, línea recta, lindando con propiedad de Juan De Dios Alzate, hasta el nacimiento de la quebrada "El Guadual" punto de partida.-

SEGUNDA: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación, restitución y entrega del inmueble referido a mi poderdante.

TERCERA: Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene el pago de los cánones adeudados a mi poderdante, junto con los intereses de mora calculados a la tasa máxima legal vigente, así mismo como el pago de la penalidad pactada en la cláusula OCTAVA del contrato de arrendamiento.

CUARTA: Que, de no efectuarse la entrega, dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al inspector correspondiente para que se practique la diligencia de desalojo y restitución.

QUINTA: Que se condene en costas al demandado

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda se admitió mediante auto del 25 de noviembre del año 2021, se ordenó entre otros notificar de dicho auto a los demandados, se hizo las advertencias indicadas en el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

El demandado FERNEY ROJAS CHICA compareció al proceso a través de apoderado, quien interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto admisorio de la demanda, debido a que se incluyó como demandado al señor HERIBERTO ROJAS CHICA, sin que este haya suscrito el contrato motivo de la presente acción, solicitud frente a la cual, previo traslado, este Despacho, por auto del 19 de enero del presente año, resuelve reponer para modificar el auto admisorio de la demanda y se excluye del proceso al señor HERIBERTO ROJAS CHICA.

CONSIDERACIONES:

En este momento se encuentra debidamente conformada la relación jurídico-procesal para proferir sentencia de fondo, al satisfacerse los presupuestos procesales, como son: COMPETENCIA: por tratarse de un asunto de menor cuantía y el lugar de ubicación del predio materia de arrendamiento se encuentra en esta jurisdicción territorial, igualmente por la naturaleza del asunto, artículos 17 y 28 del Código General del Proceso DEMANDA EN FORMA: La que dio lugar al inicio de este proceso reúne los requisitos de ley para las de su clase, artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso. CAPACIDAD PROCESAL PARA SER PARTE: La tienen las partes por ser personas naturales sujetos de derecho, personas que pueden disponer libremente de sus derechos, artículo 53 y 54 Ibídem. PROCEDIMIENTO: Este proceso se ha tramitado por el procedimiento verbal dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 384 del Ibídem.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se da por activa ya que el demandante es el propietario del inmueble que dio en arrendamiento, y por la parte pasiva los demandados que tomaron en arrendamiento el predio objeto de restitución.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del

contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado, en similar sentido se prevé en el artículo 870 del Código de Comercio, el cual señala que en los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente:

- 1.- La existencia de un contrato válido
- 2.- Que el actor es un contratante cumplido y
- 3.- El incumplimiento del demandado

El contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y más específicamente en el Código de Comercio, que consagra las obligaciones del arrendatario entre las cuales se contempla la de pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, señalándose en el artículo 865 del Código de Comercio que en los negocios jurídicos plurilaterales, el incumplimiento de alguno o algunos de los contratantes no libera de sus obligaciones a los otros, y en forma concordante en el artículo 22 de la ley 820 del 2003 en su numeral primero estipula como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste de las rentas y reajustes del mismo dentro de los términos estipulados.

Para el caso en particular se tiene, que el señor FERNEY ROJAS CHICA tomó en arriendo al señor SANTIAGO BALLEEN CASTRO una finca y lote de terreno de 17,5 cuadras denominado "CHAGUALITO" ubicado en la Vereda Palogrande del municipio de Salento (Quindío), de los cuales se le alquilaron 15,5 cuadras en potreros para la ceba de ganado y el uso del segundo piso de la casa sin incluir el primer piso ni el lote de terreno de la carretera, quien incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de octubre y noviembre de 2021 y un saldo de \$400.000 del canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2021 y los meses corridos desde la presentación de la demanda hasta la fecha.

Para el efecto allega como prueba el contrato de arrendamiento, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuado dentro del proceso, el demandado presentó como excepción contrato no cumplido debido a que no entregó el total de áreas arrendadas 15.5 cuadras, sobre las cuales el arrendador se reservó tres cuadras, frente a cuya defensiva la parte demandante manifiesta que dicho predio perteneció al señor HERIBERTO ROJAS CHICA, hermano del hoy demandado y la

cabida del inmueble era plenamente conocida por el demandado, quien ocupaba y usufructuaba el predio desde mucho antes de la venta a la hija del demandante, que incluso, en el contrato de compraventa se dispuso que en el evento que el área fuese menor, como realmente fue, al vendedor le correspondía cancelar o devolver la diferencia de los dineros ya recibidos y se pretende utilizar este mismo argumento en detrimento de la parte demandante, para no pagar los cánones de arrendamiento. Solicita la parte demandante, que como la causal de terminación del contrato invocada se funda en la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la cual se encuentra contenida en el contrato de arrendamiento, las alegaciones de la parte demandada no puede ser atendidas por no haber cumplido la carga de acreditar el pago de los cánones adeudados y los causados durante el proceso., por lo que resulta dar aplicación con lo dispuesto por el artículo 384 numeral 4 del Código General del Proceso.

Cuando un arrendatario incumple las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento como el pago del canon de arrendamiento, servicios públicos, administración, etc., el arrendador puede iniciar una demanda de restitución del inmueble, y el arrendatario no podrá ser oído (presentar su defensa) hasta tanto no haya pagado ante el juzgado lo que se le acusa deber, o presente las pruebas de que sí ha pagado. Así lo determina el artículo 384 del código general del proceso, que en la 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.

Al respecto del tema, la Honorable Corte Constitucional en sentencia T-35 de 2006, con ponencia del Magistrado MARCO GERARDO MONROY CABRA, ha dicho en uno de sus apartes: “...En oportunidad anterior, y en sede de constitucionalidad, la Corte se ha referido a la exequibilidad de la

disposición contenida en segundo numeral del párrafo segundo del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, que introduce una limitación al derecho de defensa de los arrendatarios demandados en procesos de restitución de tenencia por arrendamiento, en la medida en que sujeta la posibilidad de que éstos sean oídos dentro del proceso, al cumplimiento de una carga consistente en consignar a órdenes del juzgado el valor total de los cánones de arrendamiento adeudados, o presentar los correspondientes recibos de pago o de consignación. En efecto, en la Sentencia C-070 de 1993^[9], en donde la Corte estudió la referida norma, dijo respecto de ella 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. “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. Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su

derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad.”

El demandado puede interponer cualquier excepción en el proceso de restitución de inmuebles, pero hay dos excepciones que tienen un tratamiento especial en este tipo de proceso y que están contenidas en el artículo 384 del código general del proceso. Estamos hablando de las excepciones de pago y desconocimiento del carácter de arrendador. El arrendatario puede alegar que ya pagó lo que le acusan estar debiendo, o alegar que quien lo demandó no fue quien le arrendó, alegaciones que se deben probar en el proceso, tal como lo señala el artículo 384 del código general del proceso.

Frente al presente caso, nos encontramos ante un contrato válido que vincula como partes contratantes a los actuales en el proceso y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada al demandado, quien no ha demostrado el pago de los cánones de arrendamiento, por lo cual, no puede ser escuchado dentro de este proceso.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento de la parte demandada por no pagar los cánones de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato, es una causal de terminación del contrato. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento debido al incumplimiento del mismo.

Así entonces, se tiene que la parte arrendadora imputa a arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son la restitución del inmueble por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento y la terminación anticipada del contrato, tal como fue pactado, situación que como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato escrito de arrendamiento, celebrado entre los señores SANTIAGO BALLEEN CASTRO y FERNEY ROJAS CHICA sobre un inmueble denominado finca y lote de terreno de 17,5 cuadras denominado "CHAGUALITO" ubicado en la Vereda Palogrande del municipio de Salento (Quindío), de los cuales se le alquilaron 15,5 cuadras en potreros para la ceba de ganado y el uso del segundo piso de la casa sin incluir el primer piso ni el lote de terreno de la carretera.

Con relación a imponer condena en costas, considera el Despacho que acorde con la actividad procesal realizada, la cuantía del mismo y que no medio oposición por parte del demandado, se considera prudente en aplicación a lo dispuesto por el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el Acuerdo PSAA-16-10554 de 2017, emitida por el Consejo Superior de la Judicatura, fijar como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, esto es la suma de \$1.000.000, la cual será incluida dentro de la liquidación de las costas del proceso.

En razón y mérito de lo expuesto, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO-QUINDIO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA.

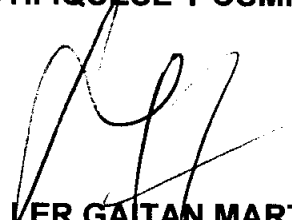
PRIMERO: Dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO, promovido por SANTIAGO BALEEN CASTRO contra FERNEY ROJAS CHICA, se DECLARA terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado entre SANTIAGO BALLEEN CASTRO y FERNEY ROJAS CHICA sobre un inmueble denominado finca y lote de terreno de 17,5 cuadras denominado "CHAGUALITO" ubicado en la Vereda Palogrande del municipio de Salento (Quindío), de los cuales se le alquilaron 15,5 cuadras en potreros para la ceba de ganado y el uso del segundo piso de la casa sin incluir el primer piso ni el lote de terreno de la carretera por las razones expuestas en la motivación precedente.

SEGUNDO: Se ordena la restitución y entrega del mencionado inmueble por parte del señor FERNEY ROJAS CHICA a favor del señor SANTIAGO BALLEEN CASTRO, o la persona que lo represente legamente, la cual se debe realizar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor de la demandante, las que se tasarán por secretaría, fijándose como agencias en derecho a cargo de la parte demandada la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, es decir, la suma de \$1.000.000, valor que será incluido en la liquidación de las costas.

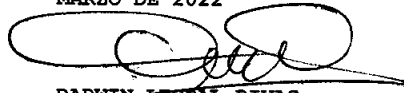
CUARTO: No escuchar a la parte demandada dentro del presente asunto, en relación a que no ha dado cumplimiento con lo establecido en el artículo 384 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:



MILLER GAITAN MARTINEZ
JUEZ

CERTIFICO: QUE LA SENTENCIA QUE ANTECEDE
SE NOTIFICO POR ESTADOS DE HOY 16 DE
MARZO DE 2022



DARWIN LECHAL RIVAS
Secretario