



República de Colombia
Juzgado Promiscuo Municipal
Alvarado - Tolima

Alvarado - Tolima, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

I.- Descripción del Proceso

Proceso	Verbal - Restitución de Inmueble Arrendado
Radicación	7302640890012021-00003-00
Demandante	YHON ROBINSON PALMA REINOSO y AMPARO REINOSO MORENO
Demandado	ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN y GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS
Objeto del Pronunciamiento	Sentencia

II.- Asunto por Tratar

No observándose causal de nulidad alguna que invalide la presente actuación, procede el Despacho a emitir la sentencia que en derecho corresponda en el proceso de restitución de inmueble arrendado que YHON ROBINSON PALMA REINOSO y AMPARO REINOSO MORENO, a través de apoderado, promovieron contra ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN y GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS.

III.- Antecedentes y Actuación Procesal

3.1. Por la demanda introductoria solicitó la parte actora, que se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 3 calle 2 No. 2-29 del barrio centro de Alvarado, celebrado el 8 de abril de 2019 y ante el incumplimiento de los arrendatarios en el pago del canon de arrendamiento acordado. También se requirió, que se condene a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento a partir de junio de 2019 y hasta la fecha de entrega, con los respectivos intereses conforme el artículo 2013 del Código Civil; al pago de las sumas adeudadas del servicio de energía eléctrica por valor de \$1.229.599.00; a la restitución y entrega del inmueble arrendado; y al pago de las costas y gastos que origine el pleito.

3.2. Los hechos descritos en la demanda, en lo esencial, admiten el siguiente compendio.

3.2.1. YHON ROBINSON PALMA REINOSO y AMPARO REINOSO MORENO, obrando como arrendadores, y ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN y GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS, en calidad de arrendatarios, celebraron contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 3 calle 2 No. 2-29 del barrio centro de Alvarado. El negocio jurídico se materializó el 8 de abril de 2019, con un plazo de 6 meses y un canon mensual de arrendamiento por \$500.000.00, pagaderos dentro de los 8 primeros días de cada mes. De acuerdo con el hecho tercero de la demanda, el contrato se prorrogó automáticamente y no tuvo reajustes o incrementos, por lo que su precio continuó sin modificaciones.

3.2.2. En el contrato, las partes establecieron las siguientes estipulaciones especiales:

- Que los arrendadores otorgaban a los arrendatarios "...un mes muerto..."¹ para que adecuaran el local a sus necesidades, por lo que el arriendo se empezó a cobrar desde el 8 de junio de 2019.
- Cláusula penal por la suma de \$1.600.000.00, ante el incumplimiento del arrendatario de cualquiera de sus obligaciones, a título de pena y sin menoscabo del cobro de la renta y de los perjuicios causados por la infracción del acuerdo.
- Cláusula de mejoras, las cuales no podían ser plantadas por los arrendatarios sin la autorización previa, expresa y escrita de los arrendadores. Sobre este punto se indicó que "...al inicio del contrato se estipulo en la cláusula adicional unos arreglos al local los cuales eran: Arreglo del baño, sifones, canaleta sobre el baño, puerta de acceso a la cocina, contador de energía. Y que si no se habían terminado los arreglos debían pasar por escrito para prorrogar otro mes, pero esto no fue cumplido y para poder descontar del pago de arriendo las reparaciones los demandados a la fecha no han presentado facturas para saber su valor real..." (sic).

3.2.3. El incumplimiento del contrato, atribuido a los arrendatarios, se determinó en el no pago de la renta desde el mes de junio de 2019 y hasta la fecha de presentación de la demanda; el no pago del servicio público de energía eléctrica por valor de \$1.229.599.00; y el no pago del servicio de acueducto y alcantarillado por valor de \$1.636.969.00.

¹ Hecho cuarto de la demanda.

3.3. A la demanda se adjuntó el poder para actuar; copia de los documentos de identificación de los arrendadores; copia del contrato de arrendamiento de local comercial LC-05237389 del 8 de abril de 2019; copia de los certificados de tradición de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 351-973, 351-2006, 351-3088, 351-3052 y 351-7122 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ambalema-Tolima; documento que se denominó "LIQUIDACION DE CANON ARRENDAMIENTO, SERVICIOS PUBLICOS" (sic) suscrito por Leidy Viviana Hernández Gaviria; copia de los documentos de pago del canon de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2019, y enero de 2020, suscrito por ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN y AMPARO REINOSO; copia de la factura del servicio público de energía eléctrica de CELSIA con fecha de vencimiento del 15 de diciembre de 2020, por 1.229.599.00; y copia de la factura del servicio público de acueducto, alcantarillado y aseo del periodo de febrero de 2019, por valor de 1.150.667.00.

3.4. El libelo inicial fue admitido a trámite mediante auto del 1º de febrero de 2021, providencia en la cual se ordenó, entre otras cuestiones, la vinculación de los demandados y el traslado del caso. Las medidas cautelares requeridas por los demandantes fueron atendidas mediante decisiones del 22 de octubre de 2021², 9 de febrero³ y 18 de julio de 2022⁴, de acuerdo con el numeral 7º del artículo 384 del Código General del Proceso.

3.5. Notificada la demanda en debida forma⁵, fue contestada⁶ por la apoderada del señor ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN, así:

3.5.1. De entrada, se opuso a las pretensiones de la parte actora, las cuales consideró infundadas. Explicó, que su poderdante siempre ha estado dispuesto a cumplir con sus obligaciones y ha sido el comportamiento de los demandantes el que no lo ha permitido. No obstante, en el acápite que denominó "PETICION ESPECIAL", requirió que se concediera un término prudencial para la entrega del inmueble, ya que en el lugar funciona una panadería que goza de prestigio y nombre.

3.5.2. Acerca de los hechos, consideró como ciertos la existencia del contrato de arrendamiento, el precio, la forma de pago y las cláusulas especiales que fueron agregadas por las partes; pero aclaró que su representado no ha incumplido la convención. De esta forma señaló, que los demandantes faltaron a la verdad, ya que el señor GUERRERO BALTAN

² C.1. Fl. 35.

³ C.1. Fl. 116.

⁴ C.1. Fl. 169.

⁵ C.1. Fl. 260, constancia secretarial del 6 de septiembre de 2022.

⁶ El 2 de septiembre de 2022.

pagó el canon de arrendamiento en efectivo y a través de medios electrónicos.

De esta manera, relacionó los pagos que los demandados hicieron los días 16 de noviembre, 17 de noviembre y 7 de diciembre de 2019, así como los del 8 y 2 de abril de 2020, en los cuales se verifican los descuentos por las "mejoras" realizadas.

Acerca del incumplimiento en el pago de servicios públicos determinó, que el servicio de energía eléctrica se encuentra al día y fue satisfecho oportunamente; respecto del acueducto y alcantarillado dijo, que la obligación correspondía a los demandantes, ya que entregaron el inmueble adeudando 68 meses de servicio anterior.

3.5.3. Así las cosas, formuló excepciones que denominó "INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN" y "COBRO DE LO NO DEBIDO".

Sobre la primera destacó, que su defendido realizó pagos de distintos meses incluyendo los años 2019, 2020 y parte del 2021, además del desembolso en la cuenta de depósito judicial del juzgado. Seguidamente, trasliteró apartes del Decreto Legislativo 579 de 2020 y concluyó que su poderdante cumplió con lo acordado en el contrato. Acerca de la segunda excepción señaló, que las pruebas aportadas daban fe del cumplimiento de la obligación, por lo que el demandado no adeudaba nada por concepto del contrato.

3.5.4. A la contestación se adjuntó, memorial poder; copia de la factura de servicios públicos No. 0000537274 del Municipio de Alvarado del 30 de julio de 2022; copia del oficio del 14 de septiembre de 2021 suscrito por la Secretaria de Hacienda del Municipio de Alvarado; copia de la consignación de depósito judicial del 21 de agosto de 2022 por valor de \$5.000.000.00; copia del historial de crédito expedido por Celsia Colombia S.A. E.S.P. del 31 de agosto de 2022; factura 112943660 expedida por Celsia Colombia S.A. E.S.P.; recibo de caja menor del 23 de septiembre de 2021 por valor de \$1.000.000.00, concepto pago de arriendo meses julio-agosto de 2021; fotografías del inmueble arrendado; recibo de caja menor del 21 de octubre de 2021 por valor de \$485.000.00, concepto "...Destaponamiento del Alcantarillado – Acometida en Alvarado – Panadería Buliria con Sonda Eléctrica..." (sic); recibo de caja menor del 9 de marzo de 2022 por valor de \$655.000.00, concepto "...Destaponamiento del alcantarillado, encontrando de nuevo cantidad de raíces que son extraídas con la sonda eléctrica..." (sic); fotografías de billetes de distinta denominación; impresión de capturas de pantalla de conversación de WhatsApp; registro civil de defunción indicativo serial 10275920 de GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS; y copia de la cédula de ciudadanía de GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS.

208

3.6. Mediante correo electrónico del 7 de septiembre de 2022, el apoderado de los demandantes realizó pronunciamiento expreso frente a la contestación de la demanda y excepciones propuestas. En lo esencial, se opuso a las defensas propuestas y cuestionó la idoneidad de las pruebas aportadas para considerar atendida la obligación.

IV.- Consideraciones

Desde este momento ha de destacarse, que en el presente asunto se encuentran satisfechos los denominados presupuestos procesales, indispensables para considerar válidamente establecido el contradictorio, como quiera que le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas vinculadas ostentan capacidad procesal y para ser parte; y finalmente, la demanda reúne los requisitos mínimos de Ley. Adicionalmente, como se indicó al inicio de esta providencia, no se hacen patentes vicios o irregularidades que afecten la actuación.

De esta forma, el problema jurídico consiste en determinar si es procedente decretar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y ordenar la restitución del inmueble arrendado, ante el no pago del arrendatario de los cánones señalados.

La tesis del Despacho acogerá las súplicas de la demandante, decretará la terminación del contrato de arrendamiento y ordenará la restitución del bien inmueble arrendado, pues el arrendatario no demostró en el trámite del proceso el cumplimiento de la principal obligación a su cargo, es decir, el pago del canon de arrendamiento.

En el asunto bajo estudio se encuentra efectivamente probado, que el día 8 de abril del 2019, YHON ROBINSON PALMA REINOSO y AMPARO REINOSO MORENO, obrando como arrendadores, y ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN y GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS, en calidad de arrendatarios, celebraron un contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 3 calle 2 No. 2-29 del barrio centro de Alvarado. El precio del contrato fue la suma de \$500.000.00 pesos mensuales, pagaderos dentro de los primeros 8 días de cada mes y una vigencia de 6 meses.

Con la demanda fue aportada copia del contrato de arrendamiento citado, documento que da fe de la existencia del negocio jurídico, las partes que intervinieron en su celebración y las obligaciones asumidas por los contratantes. Lo anterior, satisface a cabalidad la exigencia del artículo 384 del C.G.P., e indica con suficiencia que los intervinientes en este litigio se encuentran legitimados en la causa, bien por activa, ora por pasiva,

dándose por descontado este presupuesto para proferir sentencia de fondo.

Tal y como se estableció líneas atrás, los demandantes fundaron su solicitud de terminación del contrato, y la restitución del bien inmueble arrendado, en el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento y servicios públicos domiciliarios. En efecto, el libelo demandatorio señaló que los arrendatarios no pagaron la renta desde el mes de junio de 2019, así como tampoco sufragaron el servicio público de energía eléctrica por valor de \$1.229.599.00 y el servicio público de acueducto y alcantarillado por valor de \$1.636.969.00.

Notificada la demanda en debida forma y puesta en conocimiento de los demandados, fue atendida por la apoderada del señor ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN. Como puede verificarse a folios 211 a 256 de la encuadernación, la fogada aseguró que su prohijado había cumplido con la prestación, formuló excepciones de fondo y requirió la práctica de pruebas.

A pesar de lo anterior, debe recordarse, para que los demandados sean oídos dentro del proceso deben demostrar que han consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presenten los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los últimos 3 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel, como claramente señala el numeral 4º del artículo 384 del C.G.P.

Para acreditar el cumplimiento de lo expuesto, la demandada aportó consignación a la cuenta de depósito judicial de este juzgado por valor de \$5.000.000.00 y por concepto de pago de canon de arrendamiento de los meses de noviembre y diciembre de 2021, y de enero a agosto de 2022, para un total de 10 meses de arrendamiento⁷; recibo de caja menor del 23 de septiembre de 2021, por la suma de \$1.000.000.00 y por concepto de pago de los meses de arriendo de julio y agosto de 2021⁸. Adicionalmente, adjuntó documento ilegible con anotaciones a mano donde se verificaron las inscripciones "1 mes de arriendo 13-05-2021", "1 mes de arriendo 10-06-2021" y "4 meses de arriendo \$2000.000 2021-05-19"⁹.

No obstante, considera este juez, los convocados al pleito no demostraron el pago del valor total de lo adeudado como lo exige el

artículo 384 de la ley procedimental civil, para ser escuchados en el proceso. Lo anterior es así, pues no existe soporte de desembolso para los meses de septiembre y octubre de 2021; como tampoco para los meses de febrero, marzo, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020; ni para los meses de julio, agosto, septiembre y octubre de 2019, como para que pueda pregonarse la satisfacción del deber legal destacado. También se echa de menos los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los últimos 3 periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquel, como diáfananamente contempla la norma citada. En conclusión, la demandada desconoció la carga impuesta en la Ley y por lo tanto debe soportar la consecuencia fijada, consistente en no ser oído en el trámite.

En este sentido, el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los demandados está probado, ya que desconocieron la obligación principal a su cargo, consistente en pagar la renta o precio del arrendamiento en los términos convenidos. Por lo expuesto y como se anunció, las súplicas principales de la demanda se abren paso; se declarará la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento de los arrendatarios y la consecuente restitución del local comercial arrendado.

Si en gracia de discusión se atendiera la contestación de la demanda, se advierte, la solución no sería distinta a la adoptada. En verdad, la falta de pago de la renta del arrendamiento fue un hecho pacíficamente aceptado por la demandada que, infructuosamente, intentó justificar. Y se afirma que las excusas fueron en vano, pues la negativa del acreedor a recibir el pago no faculta al deudor para incumplir la obligación, como pareciera entenderlo la parte pasiva. En verdad, el pago es válido aun contra la voluntad del acreedor, tal cual enseña el artículo 1656 del Código Civil. En el caso concreto, los arrendatarios bien podían honrar lo acordado y pagar el precio a través del pago por consignación¹⁰ o acudir a canales electrónicos, como de antaño lo venían haciendo y lo hicieron en varias oportunidades. En adición a lo dicho, las fotografías de fajos de billetes con anotaciones a mano de meses de arrendamiento no constituyen medio de prueba idóneo para acreditar el pago, de acuerdo con las normas destacadas.

Tan cierto es lo que se dice, que los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2021, y del año 2022, fueron pagados hasta el mes de agosto, es decir, con un atraso de 10 meses,

¹⁰ Definido en el artículo 1657 del Código Civil.

Así las cosas, probada la existencia, vigencia y términos del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes ya mencionadas, acreditado el incumplimiento en el pago de renta, y demostrado que la demandada no puede ser escuchada en este trámite, no queda otra alternativa a este estrado judicial que dictar el correspondiente fallo de lanzamiento y condenar en costas, tal y como ordena el artículo 384 del C.G.P.

Se advierte a la demandante que en esta providencia no se accederá a las pretensiones segunda y tercera de la demanda, relativas a la condena "...a pagar la renta de todos los días para que cese..." el arrendamiento y el pago de la suma adeudada por concepto de energía eléctrica. Lo anterior, por cuanto no es de la naturaleza del proceso de restitución de inmueble arrendado que se realicen pronunciamiento de este linaje, como quiera que su objeto, en los términos del artículo 384 del C.G.P., se circunscribe a la devolución del bien entregado en arrendamiento. Adicionalmente, el demandante puede acudir al proceso de ejecución, dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, para obtener el pago de los cánones adeudados, las costas, perjuicios o cualquier otra suma derivada del contrato de arrendamiento.

V.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE ALVARADO – TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

Resuelve:

Primero: Decretar la terminación del contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 8 de abril del 2019, entre YHON ROBINSON PALMA REINOSO y AMPARO REINOSO MORENO, obrando como arrendadores, y ALEX FERNANDO GUERRERO BALTAN y GERARDO RODRÍGUEZ ROJAS, en calidad de arrendatarios, respecto del local comercial ubicado en la carrera 3 calle 2 No. 2-29 del barrio centro de Alvarado, ante el incumplimiento de los arrendatarios y conforme a las consideraciones realizadas en esta providencia.

Segundo: Ordenar la restitución del inmueble relacionado en el punto primero de este proveído a los demandantes YHON ROBINSON PALMA REINOSO y AMPARO REINOSO MORENO y a cargo de los demandados, en el término de diez (10) días, contados a partir del día siguiente de la ejecutoria de esta sentencia, so pena de hacerse por la fuerza.

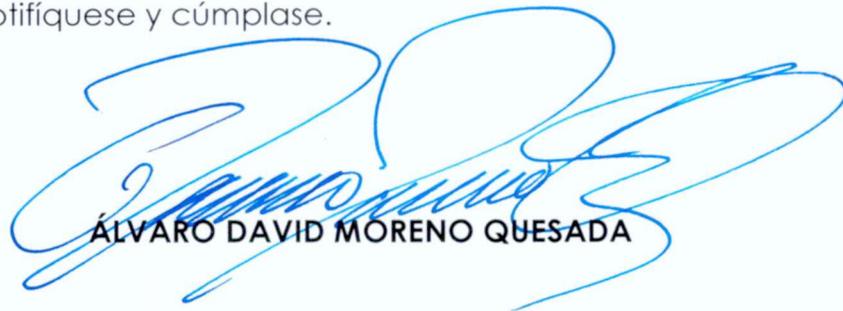
Tercero: Negar las pretensiones segunda y tercera de la demanda, de acuerdo con lo indicado en esta sentencia.

Cuarto: Contra la presente decisión no procede recurso alguno, al tratarse de un proceso de única instancia de acuerdo con el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense.

Cópiese, notifíquese y cúmplase.

El Juez,



ÁLVARO DAVID MORENO QUESADA