



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJAMARCA - TOLIMA

Catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	Restitución de Bien Inmueble
Radicación:	731244089001- 2021-00277-00.
Demandante:	Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado:	Luis Hernando Parra Arias

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a proferir la decisión que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble arrendado, promovido por EDER FERNANDO SALAZAR PÉREZ, JORGE ALFREDO SALAZAR PÉREZ, ISAAC SALAZAR PÉREZ Y ZAMARA HURTADO GIRALDO, representante legal de la menor NKSH, en contra de LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, sin que se observe irregularidad alguna que llegue a configurar una causal que invalide la actuación.

A N T E C E D E N T E S:

Por conducto de apoderada judicial los señores EDER FERNANDO SALAZAR PÉREZ, JORGE ALFREDO SALAZAR PÉREZ, ISAAC SALAZAR PÉREZ Y ZAMARA HURTADO GIRALDO, representante legal de la menor NKSH, promovieron demanda de restitución de bien inmueble en contra de LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, con fundamento en los siguientes hechos:

Que el señor JORGE ISAAC SALAZAR MUÑOZ (q.e.p.d.) como propietario del predio denominado “Los chirimoyos lote 1”, ubicado en la vereda El Espejo de Cajamarca – Tolima, identificado con matrícula inmobiliaria N° 354-7166, celebró contrato de arrendamiento con el señor LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, desde el 28 de marzo de 2017, pactándose un canon de \$2.000.000 anuales.

Que el arrendatario, nunca canceló el valor del arrendamiento.

Que aproximadamente hace tres años, los demandantes enteraron al arrendatario que, a partir del fallecimiento del padre, debía seguir cumpliendo con el pago del canon, pero el arrendatario se sustrajo de esa obligación.

Que el arrendatario no ha querido cancelar el canon pactado, tampoco ha atendido el requerimiento para hacer entrega del inmueble.

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

Que el día 12 de agosto de 2021, los demandantes, le solicitaron al demandado LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, la restitución del predio, por haber incumplido el pago del arrendamiento, pero se negó a restituirlo.

Solicita el actor como pretensiones; declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 28 de marzo de 2017, entre JORGE ISAAAC SALAZAR MUÑOZ Y LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2017; que se condena al demandado, restituir a los demandantes sucesores del arrendador el predio identificado con la matrícula inmobiliaria N° 354-7166; que no se escuche al demandado en el proceso, mientras no haya cancelado los cánones de arrendamiento de los años 2017, 2018, 2019, 2020 y 11 meses del año 2021; que se ordene la entrega del inmueble en favor de los demandantes, quienes actúan como herederos del señor JORGE ISAAAC SALAZAR MUÑOZ, que se condene al demandado al pago de las costas y gastos del proceso.

TRÁMITE PROCESAL.

Con providencia del 19 de abril de 2022, se admitió la demanda de Restitución de Bien Inmueble arrendado, promovida por EDER FERNANDO SALAZAR PÉREZ, JORGE ALFREDO SALAZAR PÉREZ, ISAAC SALAZAR PÉREZ Y ZAMARA HURTADO GIRALDO, representante legal de la menor NKSH, contra de LUIS HERNANDO PARRA ARIAS.

El 12 de mayo del año en curso, a través de correo electrónico, el demandado LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, contestó la demanda, refiriéndose a los hechos y las pretensiones de los demandantes y proponiendo medios exceptivos.

CONSIDERACIONES

Previamente a referirnos al tema del fondo del asunto, se deben verificar si están acreditados los presupuestos de la acción; el Despacho es competente para conocer y desatar la controversia, por cuanto, el inmueble se encuentra ubicado en la comprensión de este municipio y el demandado tiene su domicilio en el mismo, hay demanda en forma, los extremos procesales tienen capacidad para ser parte en el proceso, tanto los demandantes EDER FERNANDO SALAZAR PÉREZ, JORGE ALFREDO SALAZAR PÉREZ, ISAAC SALAZAR PÉREZ Y ZAMARA HURTADO GIRALDO, representante legal de la menor NKSH, quienes actúan como sucesores del arrendador señor JORGE ISAAAC SALAZAR MUÑOZ (q.e.p.d.), como el demandado señor LUIS HERNANDO PARRA ARIAS. No se advierte que la actuación surtida a la fecha genere algún tipo de nulidad.

El actor funda su acción, en el incumplimiento contractual por parte de su arrendatario, quien se ha sustraído de la obligación de cancelar el precio fijado

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

como canon de arrendamiento del predio denominado “Los chirimoyos lote 1”, ubicado en la vereda El Espejo del Municipio de Cajamarca - Tolima.

El artículo 384 del Código General del Proceso establece que, si el demandado no presenta las pruebas de haber pagado los arrendamientos no será oído en el proceso, cuando la causal de lanzamiento invocada es la mora en el pago; considera este despacho que debe hacerse un breve análisis respecto de la carga de la prueba, cuando una situación como la planteada se presenta.

De conformidad con lo previsto por el artículo 167 *Ibidem*, “*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”¹. Este principio probatorio reviste especial relevancia dentro de la jurisdicción civil, por cuanto a través del mismo se materializa el formalismo del litigio y se determina el carácter rogado de la jurisdicción que dirime los conflictos suscitados entre particulares.

El hecho de no acreditarse por parte del demandado estar al día con el arrendador, tiene sus consecuencias procesales, para este tipo de acciones, así lo refiere el autor Azula Camacho en su libro de Manual de Derecho Procesal:

*“...c) No contestarla. Tiene ocurrencia cuando la demanda no se contesta, por transcurrir el término del traslado sin presentarla, o por hacerlo extemporáneamente. Hay extemporaneidad, así se presente oportunamente, si no se cumplen otros requisitos para su procedencia, como ocurre en la restitución del inmueble arrendado cuando la causal invocada es la mora y no se acompañan a la contestación los recibos de pago de los periodos adeudados...”*²

El mismo jurista en obra más reciente y sobre el mismo tema acerca de los procesos de restitución, menciona:

*“...Cualquiera sea la causal invocada para la restitución (la ley no la limita a una en particular y rige para todas las que tienen como fuente el contrato de arrendamiento), inclusive cuando se desconoce la calidad de arrendador en el demandante, el demandado está obligado a continuar cancelando el arriendo a medida que se vaya causando, so pena de que no se atiendan los pedimentos que formule, de acuerdo con lo estatuido por el artículo 384, numeral 4; inciso 4º, del Código General del Proceso...”*³

¹ Código General del Proceso

² Manual de Derecho Procesal. Azula Camacho Tomo II Parte General 8ª Edición. Temis.

³ Manual de Derecho Procesal. Azula Camacho. Tomo III Procesos de conocimiento 6ª edición. Temis.

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

Es la mora en la renta una de las principales causas y la más recurrente que origina la terminación de los contratos de arrendamiento; prueba de ello es que el legislador se ha ocupado del tema de manera específica concediéndole la relevancia que se merece, hasta el punto de privar al demandado del derecho a ser escuchado hasta tanto no demuestre estar al día en el pago por este concepto.

La Corte Constitucional en sentencia de tutela ha expresado lo siguiente en relación al derecho de defensa de los arrendatarios:

“En diferentes oportunidades el Tribunal 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.”⁴

Como se dijo en líneas precedentes, al invocar como causal de restitución la mora en el pago de los arrendamientos, le corresponde al demandado en este tipo de acciones judiciales, la carga probatoria que comporte desvirtuar la pretensión del actor; es decir, tal como lo exige nuestro ordenamiento procesal, con la contestación de la demanda se debe aportar la consignación de lo adeudado por concepto de renta o en su defecto aportar los recibos de pago expedidos por el arrendador de los tres últimos periodos.

Esta consecuencia procesal nos lleva a concluir que, la parte que tiene la obligación de probar un hecho y no lo hace, por obvias razones el resultado jurídico será que el Juez le profiera un fallo adverso. Respecto de la obligación de probar el pago de los cánones de arrendamiento, impuesta al arrendatario, cuando la causal de restitución es la mora, la Corte Constitucional ha expresado:

“La exigencia impuesta por el legislador al arrendatario demandado responde a las reglas generales que regulan la distribución de la carga de la prueba, se muestra razonable con respecto a los fines buscados por el legislador y no es contraria a las garantías judiciales del debido proceso consagradas en la Constitución y los tratados internacionales que guían la interpretación de los derechos fundamentales.

⁴ Sentencia T-118/12

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

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.”⁵

Respecto al caso en particular, tenemos que el extremo activo en calidad de sucesores del señor JORGE ISAAC SALAZAR MUÑOZ, acuden a esta judicatura procurando se declare terminada la relación contractual del causante con el demandado, originada de la firma del contrato de arrendamiento suscrito el 28 de marzo de 2017, sobre el predio “Los chiromoyos lote 1”, ubicados en la vereda El Espejo de Cajamarca - Tolima, debido al incumplimiento en el pago del valor pactado como canon de arrendamiento desde el año 2017.

Dentro del presente proceso, el demandado señor LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, efectuó pronunciamiento de la demanda en su contra, pero no acreditó

⁵ Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993, Magistrado Ponente el Doctor Eduardo Cifuentes Muñoz.

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

probatoriamente estar al día en el pago de los cánones de arrendamiento, esta circunstancia trae como consecuencia, a voces del inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, no ser escuchado dentro del presente proceso, toda vez que, la demanda se edifica en la falta de pago del valor del arriendo anual pactado por el arrendador y el arrendatario, en el documento aportado como base de la acción, en el cual claramente se advierte una obligación a cargo del demandado, consistente en pagar un canon de arrendamiento de dos Millones de Pesos (\$2.000.000) anuales, por el disfrute del inmueble entregado por el arrendador el día 28 de marzo de 2017, por consiguiente, las alegaciones del demandado no serán tenidas en cuenta, al no haber acreditado estar al día en el canon de arrendamiento, requisito indispensable para ejercer los derechos que como parte pasiva le surgen en este clase de acciones judiciales, tal como lo ha señalado nuestro máximo órgano constitucional en la jurisprudencia referida con antelación, así las cosas, no queda otro camino jurídico que la de proferir sentencia favorable a los intereses de los demandantes.

Al demandado LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, se le concede un término de diez (10) para que haga entrega voluntaria del predio, en caso de no hacerlo, se comisionará para la respectiva diligencia de restitución y lanzamiento.

Ahora bien, como quiera que la parte demandante presentó la póliza judicial N° 45-53-101000120 del 25 de abril de 2022, de Seguros del Estado, en cumplimiento al requerimiento efectuado en el auto que admitió la presente demanda y esta cumple con las exigencias del Despacho, se ordena **EL EMBARGO Y SECUESTRO**, de los bienes muebles y enseres de propiedad del demandado, que se encuentren en el predio “Los chirimoyos lote 1” de la vereda el espejo de Cajamarca – Tolima, y que sean susceptibles de dicha medida, teniendo en cuenta las disposiciones legales establecidas en el artículo 594 del Código General del Proceso; por secretaría **LIBRESE** despacho comisorio con los insertos del caso al señor ALCALDE MUNICIPAL DE CAJAMARCA - TOLIMA, a quien se le confiere comisión para la práctica de la anterior diligencia; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 37 y s.s. del Código General del Proceso, con amplias facultades, inclusive la de designar secuestre y fijarle honorarios al mismo. En dicha diligencia, debe advertírsele al auxiliar de la justicia designado, el deber que tiene de rendir cuentas comprobadas de su gestión en forma mensual, conforme lo establecido en el artículo 51 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCO MUUNICIPAL DE CAJAMARCA – TOLIMA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor JORGE ISAAC SALAZAR MUÑOZ (q.e.p.d.), en su condición de arrendador y el demandado LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, en calidad de arrendatario,

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

sobre el predio denominado “Los chirimoyos lote 1”, ubicado en la vereda El Espejo de Cajamarca – Tolima, cuyos linderos se encuentra contenidos en libelo de la demanda, ha sido incumplido por el demandado, al haberse constituido en mora en el pago de los cánones del arrendamiento pactados, conforme lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscritos entre JORGE ISAAC SALAZAR MUÑOZ (q.e.p.d.) arrendador y LUIS HERNANDO PARRA ARIAS arrendatario, relacionado con el bien inmueble descrito en el numeral anterior.

TERCERO: ORDENAR al señor LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, restituir en favor de los demandantes EDER FERNANDO SALAZAR PÉREZ, JORGE ALFREDO SALAZAR PÉREZ, ISAAC SALAZAR PÉREZ Y ZAMARA HURTADO GIRALDO, representante legal de la menor NKSH, en el término de diez (10) días, una vez ejecutoriada la presente decisión, el predio denominado “Los chirimoyos lote 1”, ubicado en la vereda El Espejo de este municipio, entregado en arrendamiento.

CUARTO: En caso que el demandado se niegue a hacer entrega voluntaria del inmueble en el plazo concedido, se comisiona al señor ALCALDE MUNICIPAL DE CAJAMARCA TOLIMA, para la respectiva diligencia de restitución y lanzamiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 y s.s. del Código General del proceso. En su oportunidad por secretaría **LIBRESE** el despacho comisorio con los insertos del caso.

QUINTO: Decretar **EL EMBARGO Y SECUESTRO**, de los bienes muebles y enseres de propiedad del demandado LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, que se encuentren en el predio “Los chirimoyos lote 1” de la vereda el espejo de Cajamarca – Tolima, y que sean susceptibles de dicha medida, teniendo en cuenta las disposiciones legales establecidas en el artículo 594 del Código General del Proceso. Por secretaría **LIBRESE** despacho comisorio al señor ALCALDE MUNICIPAL DE CAJAMARCA - TOLIMA, a quien se le confiere comisión para la práctica de la anterior diligencia; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 37 y s.s. del Código General del Proceso, con amplias facultades, inclusive la de designar secuestre y fijarle honorarios al mismo. En dicha diligencia, debe advertírsele al auxiliar de la justicia designado, el deber que tiene de rendir cuentas comprobadas de su gestión en forma mensual, conforme lo establecido en el artículo 51 del Código General del Proceso.

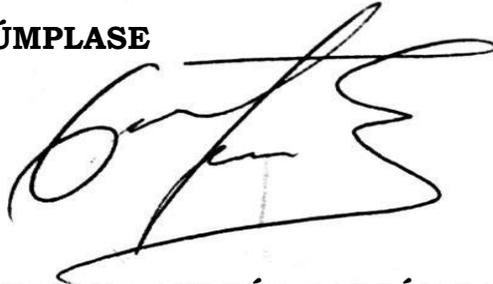
SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada señor LUIS HERNANDO PARRA ARIAS, se fijan como agencias en derecho a favor de la parte demandante la suma de Quinientos Mil Pesos (\$500.000).

SÉPTIMO: Contra esta decisión no procede recurso alguno.

Proceso: Restitución de Bien Inmueble
Radicación: 731244089001- 2021-00277-00.
Demandante: Eder Fernando Salazar Pérez y Otros
Demandado: Luis Hernando Parra Arias

OCTAVO: Por secretaría **ARCHIVASE** en su oportunidad el presente expediente, **DEJENSE** las constancias y anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gustavo Andrés Garzón Bahamón', written over a faint rectangular stamp.

GUSTAVO ANDRÉS GARZÓN BAHAMÓN
JUEZ