REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA
TOLIMA

Veinticinco (25) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: Graciela Mosquera
Demandado: José Gustavo Suazo Bernal
Radicado No. 731244089001-2019-00214-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de Restitución de Bien Inmueble arrendado, promovido por GRACIELA MOSQUERA contra JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, 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 la señora GRACIELA MOSQUERA, promovió demanda de restitución de bien inmueble en contra de JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, con fundamento en los siguientes hechos:

Que el 20 de julio de 2014, la demandante y el demandado suscribieron contrato de arrendamiento del predio denominado "Toño", con una extensión de una (1) hectárea y que hace parte del predio La Julia, ubicado en la Vereda La Luisa de Cajamarca – Tolima, el cual de acuerdo a las escrituras y al mismo contrato de arrendamiento se encuentra delimitado de la siguiente forma: *"por la cabecera linda con un bosque de la misma propiedad, por el lado izquierdo subiendo con un bosque, por el lado derecho subiendo con un nacimiento de agua, por el pie con una carretera y camino principal de la misma propiedad*, el lote hace parte de una propiedad registrada con instrumento número 1781 de la Notaría segunda del Circulo de Armenia, Quindío, Código catastral 00-02-0016-0042-000 y matricula inmobiliaria 354-0001022."

Que se acordó un canon de arrendamiento de Setecientos Mil Pesos ($700.000) anuales por dicho predio, estableciendo como duración del mismo hasta el 20 de julio de 2021.

Que dicho lote se encuentra con una cesación de pago de los cánones de arrendamiento desde el 20 de julio de 2017, hasta la fecha de presentación de la demanda, sin abono alguno.

Que en el citado contrato las partes convinieron una cláusula penal, estimada en la suma de Cinco Millones de Pesos ($5.000.000), en caso de incumplimiento por parte de la arrendadora o del arrendatario; incumplimiento en el cual incurrió el demandado por no haber efectuado el pago correspondiente a los años 2017, 2018 y hasta septiembre de 2019.

Que en repetidas ocasiones se le ha solicitado al demandado el pago de su obligación, pero este se ha excusado en su falta de recursos, debido a la enfermedad y posterior fallecimiento de su señora madre, también argumenta que no se le puede pedir el lote, por cuanto realizó una adecuación en el mismo, para la siembra del frijol, por lo que tuvo que compra una madera, aclarando que dicha madera la produce el bosque que hace parte del mismo predio y que fue por autorización que hiciera la demandante por conducto de la administradora del bien señora OLGA LUCIA GUTIÉRREZ GARZÓN, sin cobro alguno al demandado.

Que el 01 de diciembre de 2013, el demandado JOSÉ GUSTAVO SUAZO y su representada GRACIELA MOSQUERA, suscribieron contrato de arrendamiento del predio rural denominado “Las Piedras”, con una extensión de 8 hectáreas y que hace parte del predio La Julia, ubicado en la Vereda La Luisa de Cajamarca – Tolima, alinderado así: *“por la cabecera linda con un camino principal que conduce a la finca del señor Eduardo Jiménez y con lotes de la finca La Julia por lado izquierdo subiendo con un bosque de la misma propiedad por el lado derecho subiendo con un lote de la finca La Julia, por el pie con linderos de la finca de señor Eduardo Jiménez.”*

Que en el mencionado contrato, el demandado JOSE GUSTAVO SUAZO BERNAL, se obligó a pagar la suma de Un Millón Setecientos Mil Pesos ($1.700.000) anuales, a partir del 01 de diciembre de 2017, habiendo quedado cubierto el pago de dicho año.

Que el 26 de abril de 2019, cuando ya se presentaban cinco meses de mora, el demandado realizó un abono de Un Millón de Pesos ($1.000.000) por concepto del arrendamiento del citado lote, quedando pendiente el pago de Setecientos Mil Pesos ($700.000), los cuales se comprometió a pagar entre el 10 al 12 de mayo de 2019, sin que se hubiese efectuado el mismo.

Que se pactó una cláusula penal a cargo de la arrendadora, en caso que se retractara en el cumplimiento del contrato antes de su terminación, fijada en la suma de Veinte Millones de Pesos ($20.000.000), esto a raíz de la inversión económica del demandado en la construcción y sostenimiento del entable, lo cual no aplica, atendiendo que la madera requerida fue extraída del propio predio de la demandante y en cuanto a los

gastos de sostenimiento, no es responsabilidad de la demandante GRACIELA MOSQUERA.

Que el demandado es quien redacta e imprime los contratos de arrendamiento, con la anuencia de la demandante, quien los ha firmado por desconocimiento, quedando comprometida con las desproporciones que en ellos se consignan.

Solicita la parte demandante, que con fundamento en los anteriores hechos, se hagan las siguientes declaraciones:

Declarar la terminación del contrato de arrendamiento del lote denominado "Toño", por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por parte del demandado y se le ordene la restitución del inmueble. Que se condene al demandado a pagar a favor de la demandante, la suma de Cinco Millones de Pesos ($5.000.000), por concepto de cláusula penal.

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento del lote "Las Piedras", por el incumplimiento en el pago del saldo del canon de arrendamiento por parte del demandado, se le ordene la restitución del inmueble y el pago de dicho saldo en la suma de Setecientos Mil Pesos ($700.000).

Que se condene al demandado a pagar la suma de Veinte Millones de Pesos ($20.000.000.), por concepto de cláusula penal por incumplimiento.

Y que se condene en costas y agencias en derecho al arrendatario.

TRÁMITE PROCESAL

Con auto del 22 de octubre de 2019 (Fls. 14 y 15), se admitió la demanda de Restitución de Bien Inmueble arrendado, promovida por la señora GRACIELA MOSQUERA, a través de apoderada judicial y en contra de JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL.

El 14 de enero de 2020, se notifica en forma personal al demandado JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL (Fls. 22), quien no efectuó pronunciamiento alguno respecto de la acción judicial adelantada en su contra.

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, hay demanda en forma,

los extremos procesales tienen capacidad para ser parte. No se advierte que la actuación surtida a la fecha genere algún tipo de nulidad.

La actora funda su acción en el incumplimiento contractual por parte de su arrendatario, quien se ha sustraído de la obligación de cancelar el precio fijado como canon de arrendamiento de los lotes denominados "Toño" y "Las Piedras", ubicados en la Vereda La Luisa del Municipio de Cajamarca - Tolima.

El artículo 384 del Código General del Proceso, establece que cuando la demanda se fundamenta en falta de pago, si el demandado no presenta las pruebas de haber pagado los arrendamientos, no será oído en el proceso; en virtud de ello, considera el 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 Ibídem, *"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.

En el presente caso de lo obrante en el expediente se tiene, que la parte demandante, señora Graciela Mosquera, a través de apoderada judicial, interpuso demanda de restitución de inmueble arrendado contra el demandado José Gustavo Suazo Bernal, por falta de pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles rurales, lotes denominados *"La Julia"* y *"Las Piedras"* que hacen parte del predio denominado *"La Julia",* vereda *"La Luisa"* de Cajamarca – Tolima; lo cual no fue desvirtuado por el demandado, quien habiéndose notificado personalmente de la demanda, guardo silencio frente a la misma.

Por lo tanto, el hecho de no contestar la demanda, sumado a que el demandado no acredita estar al día con la arrendadora, 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]

[1] Código General del Proceso
[2] Manual de Derecho Procesal. Azula Camacho Tomo II Parte General 8ª Edición. Temis.

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

> *"…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]

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:

---

[3] Manual de Derecho Procesal. Azula Camacho. Tomo III Procesos de conocimiento 6ª edición. Temis.
[4] Sentencia T-118/12

> *"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.*
>
> *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]

Descendiendo al caso en particular, recordemos que el extremo activo, acude a esta judicatura procurando se declare terminada la relación contractual, originada de la firma de los contratos de arrendamiento con el señor JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, sobre los predios, *"Toño"* y *"Las Piedras"*, ubicados en la Vereda La Luisa de Cajamarca - Tolima, debido al incumplimiento en el pago del valor pactado como canon de arrendamiento, afirmación que no fue controvertida procesalmente por el demandado JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, quien no soportó probatoriamente en el presente proceso, estar al día en su obligación.

Por lo tanto, la consecuencia procesal del silencio por parte del demandado, es que se debe proferir el fallo accediendo a las pretensiones de la demandante señora GRACIELA MOSQUERA, declarando la terminación del contrato de arrendamiento que nos ocupa, con el consecuente lanzamiento del señor JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, de los

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

mencionados inmuebles y su consecuente condena en costas a la parte demandada.

Ahora bien, respecto a la pretensión del reconocimiento de las sumas de Cinco Millones de Pesos ($5.000.000) y Veinte Millones de Pesos ($20.000.000), en favor de la demandante GRACIELA MOSQUERA y a cargo del demandado JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, pactadas por incumplimiento de los contratos de arrendamiento que son objeto del presente proceso y la suma de Setecientos Mil Pesos ($700.000) reclamada como saldo pendiente del canon de arrendamiento del lote *"Las Piedras"*, ha de indicarse que la esencia del proceso de restitución de bien inmueble, es determinar por parte del operador judicial, si entre los extremos contratantes se transgredió alguna de las cláusulas que integran el mismo y que amerite dar por terminado dicho contrato, facultando a la parte cumplida a exigir en forma coercitiva el cumplimiento de lo estipulado, incluidas las pretensiones de índole económicas pactadas como sanciones y una vez declarada la terminación del pacto contractual, se activa la facultad legal que le asiste al accionante para iniciar el proceso de ejecución correspondiente, donde al interior del mismo, se ventilarán las reclamaciones dinerarias originadas del incumplimiento del contrato de arrendamiento, procedimiento que aunque es posterior a la decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución y entre las mismas partes, es diferente en su naturaleza por tratarse de una pretensión económica; es por ello, que por no ser el objeto de esta acción, el Despacho no accede a las pretensiones cuarta, octava y novena realizadas por la actora en su libelo demandatorio.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE CAJAMARCA - TOLIMA,** administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADOS los contratos de arrendamiento celebrados el 1 de diciembre de 2013 y 20 de julio de 2014, entre la señora GRACIELA MOSQUERA en calidad de arrendadora y el señor JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, como arrendatario; sobre los predios *"Toño" y "Las Piedras"*, que hacen parte del predio denominado *"La Julia"*, ubicado en la Vereda La Luisa de Cajamarca – Tolima, cuyos linderos se encuentra contenidos en libelo de la demanda y en los respectivos contratos de arrendamiento; por lo expuesto en la parte motiva de la presente Sentencia.

SEGUNDO: **ORDENAR** al señor JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, restituir en favor de la señora GRACIELA MOSQUERA, los predios denominados "Toño" y "Las Piedras", que hacen parte del predio

denominado *"La Julia"*, ubicados en la Vereda La Luisa de Cajamarca Tolima, cuyos linderos se encuentra contenidos en libelo de la demanda y en los respectivos contratos de arrendamiento; dentro de los cinco (5) días siguiente a la ejecutoria de esta providencia.

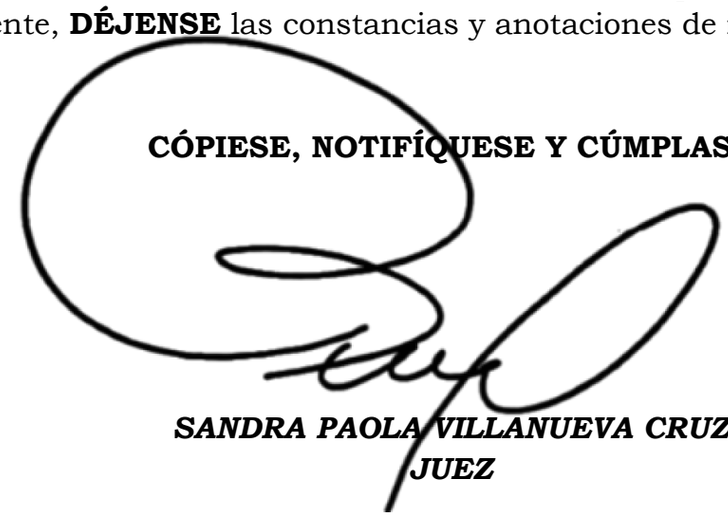
TERCERO: Si dentro del termino concedido, no se ha dado cumplimiento a lo ordenado en el numeral anterior; para la práctica de la respectiva diligencia de restitución y lanzamiento, se **COMISIONA** al señor ALCALDE MUNICIPAL DE CAJAMARCA - TOLIMA, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 y s.s. del Código General del proceso. En su oportunidad por secretaría **LÍBRESE** el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada señor JOSÉ GUSTAVO SUAZO BERNAL, se fijan como agencias en derecho a favor de la demandante la suma de Doscientos Mil Pesos ($200.000).

QUINTO: Contra esta decisión no procede recurso alguno.

SEXTO: Por secretaría **ARCHÍVESE** en su oportunidad el presente expediente, **DÉJENSE** las constancias y anotaciones de rigor.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SANDRA PAOLA VILLANUEVA CRUZ
JUEZ