

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
Radicado	05001-40-03- <b>016-2020-00705</b> -00
Demandante	EDIFICIO PANALPINA P.H
Demandado	NATIONAL PARKING OF COLOMBIA LTDA
Asunto	RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN – NO REPONE – TIENE EN CUENTA ABONO
Providencia	INTERLOCUTORIO Nro. 511

Se procede a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante en contra del auto del 1 de marzo de 2021 mediante el cual se tuvo en cuenta la contestación presentada por la parte demandada.

En efecto, habrán de memorarse los siguientes,

#### **ANTECEDENTES**

Haciendo uso de su derecho de acción la parte accionante presentó demanda verbal sumaria de restitución de inmueble arrendado en contra de la sociedad NATIONAL PARKING OF COLOMBIA S.A.

Adujo como causal de terminación la mora o falta de pago de los siguientes cánones de arrendamiento según se desprende del hecho 4to de la demanda:

- Abril de 2020 por valor de \$1.522.600.
- Mayo de 2020 por valor de \$1.522.600.
- Junio de 2020 por valor de \$1.522.600.
- Julio de 2020 por valor de \$1.522.600.
- Agosto de 2020 por valor de \$1.522.600.

- Septiembre de 2020 por valor de \$1.522.600.

Para un total adeudado de **\$9.135.600.**

Bajo esos hechos el despacho procedió a admitir la demanda y ordenar la notificación del extremo activo quien se notificó en debida forma y presentó contestación oportuna.

De dicha contestación se desprenden, entre otras, las excepciones de FUERZA MAYOR APLICABLE AL CONTRATO y la IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR EL OBJETO DEL CONTRATO igualmente, adjuntó con su escrito constancia de pago por valor de **\$15.226.000.**

La parte accionante presentó escrito en el que solicitó no tener en cuenta la contestación presentada por cuanto la parte demandada no cumplió con la obligación contenida en el numeral 4 del Art. 384 del C.G del P., pues indica que con el valor de ese pago solo se alcanza a cubrir los cánones causados hasta noviembre de 2020 y un saldo mínimo del canon de diciembre de 2020. Adicionalmente, aduce que no se hizo el pago del valor por IVA que trae inmerso el canon pactado.

El despacho, de cara a la contestación presentada y los argumentos planteados por el extremo activo expidió la providencia hoy recurrida indicando lo siguiente:

*"Advierte, el Despacho que del contrato de arrendamiento celebrado no se vislumbra tal concepto, y la parte demandada dentro de sus excepciones alega fuerza mayor que imposibilita el cumplimiento contractual en el pago de cánones, situación que deberá analizarse es en la sentencia, no pudiendo de entrada, cercenarse el derecho de defensa , mucho más cuando se acreditó el pago a favor del demandante por la suma de \$ 15.226.000, por lo anterior, se procederá a dar traslado del escrito de contestación y de las excepciones de mérito que se desprendan del escrito de contestación a la parte actora, en los términos indicados del artículo 391 del Código General del Proceso, esto es, durante el término de (3) días."*

En ese sentido, procedió esta operadora juncial a dar traslado de las excepciones planteadas.

La apoderada de la parte actora se queja de esa decisión aduciendo que la sociedad que representa está obligada a tributar el impuesto del valor agregado y que no está de acuerdo en negar que el impuesto IVA estuviera pactado en el contrato pues es un impuesto fijado por el estado. Igualmente, reitera que con el pago presentado solo se alcanza a cubrir los cánones causados hasta el mes de noviembre de 2020 y una parte del de diciembre de esa misma anualidad.

Procedió entonces el juzgado a realizar el traslado secretarial correspondiente, término durante el cual la parte accionada se manifestó indicando que no entiende como la parte actora reconoce que tiene una obligación legal de cobrar IVA que no le fue facturado a la parte demandada como lo indica el representante legal de National Parking en un escrito anexo con ese pronunciamiento al recurso, expresando además que a la fecha no ha recibido factura alguna ni recibo de cobro por concepto de IVA.

Ante esos presupuestos, procederá entonces el despacho a decidir el recurso interpuesto, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Respecto del proceso verbal de restitución de tenencia el legislador ha dispuesto una serie de requisitos y pautas especiales aplicables a ese tipo de pretensión, contenido normativo que fue plasmado en los Arts. 384 y 385 del C.G del P.

Por su parte, respecto de la sub clase de restitución de tenencia referente a la restitución de inmuebles arrendados establece el numeral 4 del Art. 384 ibidem en su parte pertinente:

*"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.*

*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.*”(Negrilla y subraya fuera del texto original)

Del citado fragmento normativo se desprende una carga especial al demandado en los procesos de restitución de inmueble arrendado en los que se alegue como causal la mora o falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados, carga consistente en demostrar el pago de los cánones de arrendamiento que sirvieron de base para iniciar la demanda.

Igualmente, sea cual sea la causal de restitución, se le impone el deber de consignar a órdenes del despacho los cánones de arrendamiento que se causen a lo largo del proceso so pena de dejar de ser oído dentro del mismo.

Así pues, para el caso en concreto y con efectos de darle resolución a la controversia presentada, se observa que la parte actora fundamentó su demanda en el hecho de que la sociedad demandada había omitido cancelar los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de abril a septiembre de 2020 por valor de \$1.522.600 cada uno.

Por su parte, el demandado, quien fue notificado en el mes de enero de 2021, presentó contestación a la demanda en el que plasmó como excepciones a las pretensiones mandatorias FUERZA MAYOR APLICABLE AL CONTRATO e IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR EL OBJETO DEL CONTRATO, igualmente, adjuntó con su escrito constancia de pago por valor de **\$15.226.000** que, según él, correspondía al pago de los cánones causados hasta el mes de enero de 2021.

El despacho procedió a admitir y darle trámite a las excepciones presentadas aduciendo, aun bajo la oposición del extremo activo, que el IVA no era una obligación integrante del canon de arrendamiento pues nada se dijo al respecto en el contrato de arrendamiento que se pretende dar por terminado, igualmente, se manifestó en esa oportunidad que dadas las excepciones planteadas por el demandado, abstenerse de dar traslado a las excepciones planteadas sería impedir el derecho de defensa del accionado, decisión de la que hoy se queja el demandado.

Y es que no cabe duda para esta juzgadora el contenido literal del numeral 4 del Art. 384 del C.G del P., sin embargo, tampoco puede olvidarse que corresponde a todo juzgador velar por la efectiva protección de los derechos sustanciales de los litigantes, entre ellos el del demandado.

Así pues, si del cuerpo del contrato de arrendamiento aportado con la demanda se desprende que el canon de arrendamiento mensual corresponde a \$1.522.600, no puede en esta oportunidad debatirse valores diferentes que hasta la fecha de presentación de la demanda ni siquiera habían sido puestos en conocimiento del despacho por parte del EDIFICIO PANALPINA P.H. quien en su escrito de demanda presentó como causal de terminación la falta del pago de los cánones sin hacer mención a otros valores como pudiera ser el caso de valores correspondientes a Impuesto De Valor Agregado sobre esas sumas de dinero.

En ese sentido, de ser el caso, estudiar la procedencia del reconocimiento de IVA sería un aspecto de fondo que solo puede ser objeto de debate en la sentencia que eventualmente fuera proferida.

Bajo esos presupuestos, sin entrar a debatir en esta providencia la procedencia o no del reconocimiento del valor del IVA sobre el canon de arrendamiento pactado, no puede pasarse por alto la consignación adjuntada por la parte demandada con su escrito de contestación la cual corresponde a **\$15.226.000**. Dicha consignación, haciendo un cálculo matemático simple y teniendo por cierto que el canon de arrendamiento corresponde a la suma de **\$1.522.600** como fue indicado en la demanda, ese pago correspondería al valor por capital de 10 cánones de arrendamiento que claramente pudieran ser los correspondientes a abril de 2020 a enero de 2021 inclusive, fecha en la que se presentó la contestación de la demanda.

Vale la pena advertir que el valor de intereses moratorios es propio de un trámite ejecutivo que no compete a esta juzgadora en esta oportunidad.

Presupuestos que por considerarlos suficientes darían al traste con el recurso de reposición interpuesto.

Igualmente, tampoco puede olvidarse que las excepciones presentadas van precisamente enfocadas a demostrar una fuerza mayor y una imposibilidad para desarrollar el objeto del contrato, excepciones que, de acoger las peticiones del accionante, vulnerarían cabalmente el derecho de defensa del extremo procesal pasivo, mucho más teniendo en cuenta lo ya indicado respecto del pago de los cánones de arrendamiento que sustentan las pretensiones sin tener en cuenta el valor por IVA que reclama el accionante.

Así mismo, tampoco puede desconocerse que el demandado presentó constancia de pago de los cánones de arrendamiento de febrero y marzo de 2021 según los archivos 19 y 27 que integran el expediente, realizando un cumplimiento a lo consagrado en el numeral 4 del Art. 384 del C. G. del P.

En razón de lo expuesto, el juzgado no considera procedente acoger los argumentos planteados por la parte actora, por lo que no se repondrá la providencia recurrida.

Finalmente, se incorporará al expediente constancia de pago del canon de arrendamiento del mes de marzo.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

## **RESUELVE**

**PRIMERO:** No reponer la providencia del 1 de marzo de 2021 por medio de la cual se tuvo en cuenta la contestación presentada por la parte accionada.

**SEGUNDO:** Se incorpora constancia del pago del canon de arrendamiento del mes de marzo de 2021 por valor de **\$1.530.600**.

**CUARTO:** Se advierte a la parte actora que los términos para pronunciarse respecto de las excepciones planteadas se reanudarán con la notificación de esta providencia.

**NOTIFÍQUESE**

Firmado Electrónicamente

**MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

JJM

**JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL**

Se notifica el presente auto por

**ESTADOS # 51**

Firmado Por **25 DE MARZO DE 2021** a las 8:00 a.m.

~~MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ~~  
~~JUEZ~~

**DIANA CAROLINA PELÁEZ GUTIÉRREZ**  
**SECRETARÍA**

~~JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN -~~  
~~ANTIOQUIA~~

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:

**1cc47142498ccfe8ed4db24db9b34ad3c0ac49895f8ccbdb6c6212a5d1d8f0f**

Documento generado en 23/03/2021 09:55:31 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**