



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Machetá, Cundinamarca, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2021-044
Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO
Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

ASUNTO A RESOLVER

Procede el Despacho a proferir sentencia que en derecho corresponda, dentro del presente proceso de restitución de inmueble arrendado, instaurado por NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO contra GONZALO MAHECHA VALENZUELA.

ANTECEDENTES

El demandante presentó a través de apoderado judicial demanda de restitución de inmueble arrendado contra la parte pasiva, solicitando que este Despacho, mediante sentencia, declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes sobre el local comercial ubicado en la calle 5 N° 7-15, Oficina 201 de Machetá, por incumplimiento de la demandada en el pago de los cánones de arrendamiento entre enero de 2013 y mayo de 2021 y, en consecuencia, se ordene la restitución del señalado inmueble.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de 13 de mayo de 2021, ordenando la notificación de la demandada de acuerdo con los artículos 291 y 292 del CGP, la cual se materializó con la notificación personal de GONZALO MAHECHA VALENZUELA el 26 de julio de 2021.

La parte pasiva contestó a través de apoderado la demanda aceptando la existencia del contrato de arrendamiento aducido por el demandante. Agregó que respecto de los cánones de arrendamiento, su pago se pactó a través de la entrega obras de arte, de común acuerdo por las partes. Agregó que GONZALO MAHECHA VALENZUELA no ha incumplido dicho contrato, pues es NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO quien se ha rehusado a recibir las obras de arte ofrecidas por MAHECHA

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2021-044
Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO
Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

VALENZUELA, las cuales están a disposición del demandado en el taller de arte de este último. Por tales razones, solicitó denegar las pretensiones de la demanda.

Mediante auto de 9 de septiembre de 2021, el Despacho tuvo como contestada la demanda y se abstuvo de exigir como requisito para escuchar al demandado en este proceso, el pago en dinero los cánones de arrendamiento supuestamente adeudados, toda vez que aunque no se discute la existencia del contrato de arrendamiento, sí se discute que la forma de pago sea en efectivo, como señala el demandante.

Dicha providencia fue objeto de recurso de reposición y subsidiario de apelación, el primero de ellos desatado el 13 de octubre de 2021, revocando la decisión confutada y disponiendo no tener en cuenta la contestación de la demanda, hasta tanto el demandado demuestre el pago de los cánones y los demás conceptos adeudados, para lo cual, en este caso, podía acudir al procedimiento dispuesto para el pago por consignación, previsto en el artículo 381 del CGP, para lo cual el interesado deberá solicitar fecha y hora para el secuestro de las obras de arte ofrecidas.

CONSIDERACIONES

El Despacho es competente para conocer el presente proceso tanto por su cuantía, como por el factor territorial. Frente al primero, por cuanto el numeral 9° del artículo 384 del C.G.P. prevé que esta se determina «*en los procesos de tenencia por arrendamiento, por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato, y si fuere a plazo indefinido por el valor de la renta de los doce (12) meses anteriores a la presentación de la demanda*» y en este caso el valor de los cánones de los últimos 12 meses asciende a \$4.800.000, monto inferior al tope mínimo de la mayor cuantía. Además, porque de acuerdo con el numeral 9° del artículo 384 del CGP, «*cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia*». Y por el segundo factor (territorial) por cuanto el inmueble está ubicado en el municipio de Machetá (numeral 7° del artículo 28 del C.G.P.)

En cuanto a la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, en esta clase de pretensiones judiciales, sin lugar a dudas, la legitimación en la causa por activa y por pasiva recae en aquellas personas que tienen la calidad de arrendador y arrendatario, las cuales ostentan NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO y GONZALO MAHECHA VALENZUELA respectivamente, de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2021-044
Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO
Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

El otro presupuesto hace referencia a la demanda en forma: en cuanto a este aspecto, se vislumbra que la misma reúne los requisitos formales de los exigidos para la configuración de este presupuesto, sin que, por tanto, el despacho haya tenido que adoptar medida de saneamiento al respecto.

De acuerdo con el artículo 1973 del Código Civil, en el contrato arrendamiento una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder el goce de una cosa al arrendatario, quien a su vez se obliga recíprocamente a pagar por este goce un precio determinado, siendo dicho negocio jurídico meramente consensual, es decir, no sujeto a formalidad alguna de la que dependa su existencia o idoneidad.

Como prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, la parte demandante aportó copia del contrato de arrendamiento de vivienda urbana de 1° de enero de 2013, sobre los apartamentos 201 y 301 de la calle 5 N° 7-15 de Machetá, con un canon de arrendamiento mensual de \$400.000, valor que en la cláusula décimo quinta, se pactó sería pagado en obras de arte de común acuerdo con las partes, cánones que según la demanda, no se han desembolsado desde enero de 2013.

Ahora bien, aunque el demandado contestó en tiempo el libelo inicial, a la fecha no ha acreditado el pago de los cánones supuestamente atrasados, motivo por el cual el Despacho mediante auto de 13 de octubre de 2021, dispuso no escucharlo hasta tanto no acredite dicho pago, sea a través de alguno de los medios de señalados en el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP, o través del pago de consignación de las obras arte pactadas como medio de pago.

El inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP dispone que 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.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2021-044
Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO
Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

A propósito de la constitucionalidad de dicha norma, la Corte Constitucional en sentencia T-070 de 1993 declaró dicha disposición ajustada al ordenamiento jurídico, pues:

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.

La decisión del legislador extraordinario de condicionar el ejercicio de los derechos del demandado - ser oído en el proceso, presentar y controvertir las pruebas que se alleguen en su contra - a la presentación de documentos que certifiquen el pago, no es contraria al contenido y alcance del derecho fundamental al debido proceso.

(...)

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. Le asiste en este sentido razón al señor Procurador General de la Nación cuando sostiene que el demandado será oído en cualquier etapa del proceso si consigna los cánones adeudados.

En este orden de ideas, toda vez que a la fecha el demandado no ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, no es posible tener en cuenta la contestación de la demanda, en virtud del ya citado inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP. Como consecuencia de lo anterior, es del caso dar aplicación al numeral 3° del mismo artículo, el cual dispone que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2021-044
Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO
Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

Así las cosas, como se encuentra acreditada la ocurrencia de la causal de terminación del contrato de arrendamiento invocada por la parte demandante (no pago de los cánones de arrendamiento, artículo 2000 del Código Civil), a la cual no se opuso la parte arrendataria, al no tenerse en cuenta sus descargos, se declarará terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO, como arrendador y GONZALO MAHECHA VALENZUELA, como arrendatario, sobre el local comercial ubicado en la calle 5 N° 7-15, Oficina 201 de Machetá y se dispondrá que el demandado GONZALO MAHECHA VALENZUELA restituya el inmueble dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Ahora bien, aunque la parte pasiva manifestó haber enviado a su contraparte un acuerdo de pago y haberlo citado a conciliación ante la Notaría Única de Machetá, adicional a que dichas propuestas no serán oídas de acuerdo con el ya citado inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP, dichos mecanismos son de carácter extraprocésal, sin que ninguno de ellos sea causal de interrupción o suspensión del presente trámite, de acuerdo con la legislación procesal vigente.

De acuerdo con las facultades otorgadas por el numeral 5° del artículo 365 del CGP, se condena en costas al demandado. Las agencias en derecho se fijan en uno y medio (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016.

Por lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Machetá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO, como arrendador y GONZALO MAHECHA VALENZUELA, como arrendatario, sobre el bien inmueble descrito en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, **ORDENAR** a GONZALO MAHECHA VALENZUELA a restituir el inmueble motivo de la presente acción al demandante, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia.

TERCERO.- CONDENAR en costas al demandado. las agencias en derecho se fijan en uno y medio (1,5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Referencia: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO 2021-044
Demandante: NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO
Demandado: GONZALO MAHECHA VALENZUELA

CUARTO.- Realizado lo anterior, procédase al archivo del expediente.

CÉSAR MONTAÑEZ ROMERO
JUEZ

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MACHETA
SECRETARIA. -LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE
NOTIFICA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
NÚMERO_44_DEL DIA DE HOY, _26-11-2021.**

WILMER DANIEL CEPEDA AMADO
Secretario

Firmado Por:

Cesar Montañez Romero
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Macheta - Cundinamarca

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: **6e45645a5d05fdbc2f0b25d929eca7f4d3b95fcbba4fb3c5c26063d6769ee022**
Documento generado en 25/11/2021 05:04:58 PM

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