

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCO MU NICIPAL

Tausa, Cundinamarca, septiembre 6 de 2021

Radicación: Proceso N° 2020-00071-00
Demandante: Banco Agrario de Colombia S.A.
Demandado: Mario Edilmo Cañón Rocha
Decisión: Ordena seguir adelante la ejecución

ASUNTO

Procede el **despacho** a dar aplicación al artículo 440 inciso 2° del Código General del **Proceso** en concordancia con lo dispuesto en el artículo 625 Numeral 4° inciso 1° del citado Estatuto al estar **vencido** el termino para proponer excepciones sin que la parte ejecutada formulara alguna, efectuando para ello una **motivación breve y precisa**, tal como lo dispone el artículo 279 del C.G.P.

ANTECEDENTES

El día 10 de **noviembre** de 2020 el Banco de Bogotá, a través de apoderada judicial instauró demanda ejecutiva en contra de **Mario Edilmo Cañón Rocha**, con el fin de obtener el pago de la obligación contenida en **pagaré No.031276100009791** allegado como base de la ejecución, señalando como fundamento de la acción que el demandado **aceptó** en su favor el título valor enunciado por la suma de **\$8.400.000** más los interés corrientes y de mora sobre la suma enunciada, obligaciones que debía cumplir en las condiciones y términos estipulados en el citado título valor, no obstante se constituyó en mora, por la cual se solicitó se librara mandamiento de pago, razón por la cual al reunir los documentos aportados con la demanda, los requisitos establecidos en los **621 y 709** del Código de Comercio y ser viable de esta manera la **acción cambiaria** como medio para hacer valer las acreencias inherentes o incorporadas en los mismos, se dispuso expedir o **librar mandamiento ejecutivo de pago**, lo cual se hizo el **17 de noviembre** de 2020, por contener el título valor una obligación **clara, expresa y exigible** de pagar una suma líquida de dinero.

Dicha providencia se notificó personalmente al demandado Mario Edilmo Cañón Rocha el **9 de julio** de 2021, a quien se le indico que contaba con el termino de diez días para excepcionar, quien guardo silencio, sin que a la fecha haya constancia en el expediente que la obligación contenida en el pagaré se hubiese cancelado en la forma ordenada en el mandamiento ejecutivo de pago librado en su contra.

CONSIDERACIONES

Inicialmente debe indicar el Despacho, que los llamados **presupuestos procesales** relativos a la competencia, la capacidad procesal, la capacidad para ser parte y la demanda en forma, se cumplen en la actuación ya que por la **naturaleza** del asunto, su **cuantía**, la **vecindad** de la partes y el **lugar** de cumplimiento de la obligación, el Juzgado es el llamado a conocer y decidir el mismo; teniéndose de otro lado, que tal como se anotó en el auto donde se profirió mandamiento de pago, la demanda se ciñe a los requisitos legales exigibles para su apreciación, evidenciándose que las personas en litigio tienen capacidad para ser parte, por cuanto en el curso del proceso se demostró la existencia jurídica de las mismas como lo dispone el **artículo 53** del **C.G.P** al igual que su capacidad procesal ya que han actuado en el negocio conforme a los presupuestos legales.

Ahora bien, respecto al **pagaré** que constituye el título valor, pendiente de cancelar tenemos que dicho **instrumento** analizado reúnen todos y cada uno de los **elementos** y **requisitos** establecidos en los **artículos 621, 709** del **Código de Comercio** y **artículo 422** del **CGP**, por ende con vía para ejercer la **acción cambiaria**, es decir el ejercicio del derecho incorporado en el título valor dirigido esencialmente a obtener el pago del valor debido, toda vez que se menciona en el **pagaré**, el derecho que en él se incorpora, la firma de quien lo crea, la promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero, el nombre de la persona a quien debe hacerse el pago, la indicación de ser pagadero en la forma como lo describe el contrato de mutuo incorporados al mismo título valor y la forma de vencimiento.

Igualmente se tiene, que respecto a la **obligación** incorporada en el título valor base de la ejecución, esta resulta ser **expresa**, toda vez que aparece debidamente determinado en su contenido y alcance, las partes vinculadas y los términos en que la obligación se ha estipulado, sin que para ello haya necesidad de acudir a racionios o hipótesis, o teorías o suposiciones, siendo también **clara** ya que la obligación contenida en el título valor es fácilmente inteligible, es decir, no es equívoca ni confusa, entendiéndose en un solo sentido, lo cual significa que el objeto de la obligación de pagar una suma líquida de dinero está expresada en forma exacta y precisa, las partes vinculadas por la obligación están claramente determinadas e identificadas, existiendo certidumbre respecto del plazo para cubrirla o pagar la misma al igual que sobre la cuantía o monto de la deuda, apareciendo, de otro lado que es actualmente **exigible**, por cuanto al haberse sujetado a un plazo o plazos su cancelación, este se halla vencido sin que a la fecha indicada en el mandamiento de pago se encuentre cancelada en su totalidad.

En tales condiciones se **concluye**, que al contener el **pagaré No. 031276100009791** presentado con la demanda una obligación **expresa, clara y exigible** de pagar una **suma determinada de dinero**, sin que el ejecutado lo contravirtiera mediante el mecanismo de las **excepciones**, y no encontrándose hechos que constituyan excepción que deba reconocerse oficiosamente, se torna viable que el Juzgado, acorde con lo indicado en el **inciso 2° artículo 440** del **C.G.P.**, **ordene seguir adelante** la presente **ejecución** para el cumplimiento de las obligaciones indicadas determinadas en el mandamiento ejecutivo respecto del **pagaré** a que se hizo alusión anteriormente, practicar la liquidación del crédito y condenar en costas a la ejecutada al igual que ordenar el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y de los que posteriormente se embarguen, si fuere el caso.

En **mérito** de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Tausa**, Cundinamarca, en cumplimiento de sus **funciones legales**,

RESUELVE

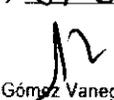
PRIMERO: SEGUIR adelante la presente ejecución para el cumplimiento de la obligación contenida en el pagaré No031276100009791 determinada en el mandamiento ejecutivo de pago, librado el día 17 de noviembre de 2020 a favor del Banco Agrario de Colombia S.A. y en contra del demandado Mario Edilmo Cañón Rocha, ordenando el remate y avalúo de los bienes que se hayan embargado o de los que posteriormente se embarguen si fuere el caso.

SEGUNDO: ORDENAR a las partes que presenten la liquidación del crédito conforme a las reglas y dentro de la oportunidad prevista en el artículo 446 numeral 1° del Código General del Proceso, es decir con especificación del capital y de los intereses causados hasta la fecha de su presentación.

TERCERO: CONDENAR en costas al ejecutado Mario Edilmo Cañón Rocha, liquidándose inmediatamente quede ejecutoriada la presente providencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, fijándose e incluyéndose en la misma como agencias en derecho la suma de \$ 472.000 acorde con las tarifas que tiene establecidas el Consejo Superior de la Judicatura Sala Administrativa, en el Acuerdo PSAA16-10554 de Agosto 06 de 2016, como también la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía y demás circunstancias especiales del proceso.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EDUARDO ENRIQUE CORTÉS VARGAS
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO	
La providencia anterior es notificada por anotación en	
ESTADO No. <u>47</u>	Hoy <u>07-09-2021</u>
 Martha Isabel Gómez Vanegas Secretaría	

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCO MUICIPAL

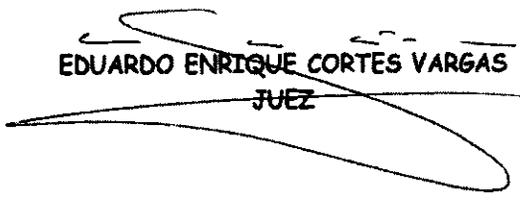
Tausa, Cundinamarca, septiembre 6 de 2021

Ref: Pertenencia No. 2020-0006-00

Teniendo en cuenta que se encuentra vencido el término, con que contaban las personas emplazadas para comparecer al proceso, personalmente o por intermedio de apoderado Judicial, a notificarse del auto admisorio de la demanda; de conformidad con artículo 48 del Código General del Proceso, se designa como Curador Ad- Litem de Luis María Ballén Quiroga y demás personas indeterminadas, a la Doctora, MARÍA ISABEL RAMIREZ VANEGAS con domicilio en la Carrera 11 No.71-41 oficina 506 de Bogotá, D.C. email: mariaisabelramirezvanegas@gmail.com

Comuníqueseles esta designación mediante el envío de mensaje de datos o por el medio más expedito posible, informándole que el nombramiento es de forzosa aceptación, salvo que acredite estar actuando en más de cinco (5) procesos como defensora de oficio. En consecuencia, deberá asumir el cargo, so pena de las sanciones a que haya lugar.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


EDUARDO ENRIQUE CORTES VARGAS
JUEZ

NOTIFICACION POR ESTADO	
La providencia anterior es notificada por anotación en	
ESTADO No. <u>47</u>	Hoy <u>07-09-2021</u>
	
Martha Isabel Gómez Vanegas Secretaria	

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Tausa, (Cundinamarca), Septiembre 06 de 2021

Radicación: Restitución Inmueble N° 2021-00022
Demandante: José Ignacio Montaña Rojas
Demandado: Pedro María Ávila Vargas
Decisión: Concede pretensiones

1. ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia anticipada en el presente proceso de restitución de inmueble arrendado instaurado por José Ignacio Montaña Rojas a través de apoderado judicial, con base en lo dispuesto en el artículo 278 inciso 3° numeral 2° y artículo 390 inciso final del CGP.

2. ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada por José Ignacio Montaña Rojas a través de apoderado judicial solicita como pretensiones, se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle 2 N° 03-651 local 2 de Tausa Cundinamarca celebrado el 16 de junio de 2020 entre José Ignacio Montaña Rojas como arrendador y Pedro María Ávila Vargas como arrendatario por haber incumplido con el pago del cánon de arrendamiento acordado durante el mes comprendido entre el 18 de febrero de 2021 al 18 de marzo de 2021 y hasta la fecha de radicación de la presente demanda.

Igualmente, que se condene al demandado Pedro María Ávila Vargas a restituir al demandante José Ignacio Montaña Rojas el inmueble local comercial ubicado en la calle 2 N° 03-651 local 2 de Tausa Cundinamarca ordenándose la práctica de la diligencia de entrega, inmueble comprendido por los linderos que allí se señalan correspondiente al folio de matrícula N° 172-34674, pidiendo también que no sea escuchado el demandado durante el transcurso del proceso mientras no consigne el valor de los cánones adeudados, correspondientes a los meses de febrero, marzo y los que se llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezca en el inmueble, pidiendo de otro lado se le condene al pago de la cláusula penal pactada en la suma de \$ 1'380.000 pesos.

Sustenta las aludidas pretensiones reseñando como hechos, que José Ignacio Montaña rojas como arrendador, celebro mediante documento privado de fecha 16 de junio de 2020 un contrato de arrendamiento con Pedro María Ávila Vargas como arrendatario por el termino de seis meses contados a partir del 18 de junio hasta el día 18 de diciembre de 2020 sobre el inmueble ubicado en la calle 2 N° 03-651 local 2 de Tausa Cundinamarca con un área de 100 metros cuadrados con mezanine, obligándose el arrendatario a pagar como cánon mensual la suma de \$ 2'300.000 mil pesos el cual se debía efectuar entre el día 18 a 23 de cada mensualidad.

Indica, que el **demandante** le informo al demandado la terminación del contrato de arrendamiento solicitándole la **restitución** de su bien inmueble local comercial para la fecha del 18 de diciembre de 2020, recibiendo evasivas por parte del mismo como consta en el acta de audiencia N° 2020 celebrada en la Inspección Municipal de Policía de Tausa, celebrándose luego ante la negativa a restituir el inmueble audiencia de conciliación nuevamente ante la Inspección que se llevó a cabo el 16 de diciembre de 2020.

En la misma reseña, que el señor **Pedro María Ávila Vargas** solicito un **plazo de 90 días** para hacer entrega del local, comprometiéndose a cancelar el cánon de arrendamiento normalmente por los siguientes tres meses es decir del 18 de diciembre de 2020 al 18 de marzo de 2021, lo cual **incumplió** incurriendo en **mora** en el **pago** correspondiente del 18 de febrero de 2021 al 18 de marzo de 2021 más lo corrido hasta la presentación de la demanda; agregando que el demandado subarrendó el local comercial sin autorización del arrendador, precisando que el arrendatario renuncio expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora incurriendo en ella por el solo retardo en el pago de conformidad con el acta de conciliación celebrada en la Inspección Municipal de policía de Tausa Cundinamarca.

Admitida la **demanda** con auto del 16 de abril de 2021, se dispuso el embargo y secuestro de bienes muebles y enseres previa caución, la cual se llevó a efecto el **27 de mayo de 2021**, ordenándose también **notificar** y **correr traslado** de la misma al señor **Pedro María Ávila Vargas**, diligencia que se cumplió el **31 de mayo de 2021**, providencia donde se indicó que **no sería oído** hasta tanto demostrara haber consignado el valor de los cánones adeudados, salvo que se pudiera alegar y presentar serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento allegado, precisándole el despacho, de manera general, que la carga procesal que se le dejaba se justificaba en la medida que si había pagado los cánones estaba en condiciones de acreditar tal situación.

Se le señaló, que en **caso contrario**, de oírlo en el proceso sin cumplir con dicha carga, ello iría en **detrimento** de los **derechos** del **arrendador** demandante al permitirse la **dilación** del **proceso** sin que el arrendador pudiese recuperar la tenencia del inmueble ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde, haciéndole caer en cuenta que tal exigencia obraba igualmente en beneficio del propio arrendatario al impedirse que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento que se reclama en la demanda.

De otro lado se tiene, que una vez **notificado**, el mismo le dio oportuna **respuesta** a la **demanda**, oponiéndose a todas las pretensiones, como también aceptando parcialmente algunos hechos y negando otros, anotando en resumen que el incumplimiento también ha sido por parte del arrendador toda vez que no realizó las mejoras las cuales tuvo que posteriormente efectuar sin que las mismas le hayan sido remuneradas, razón por la cual **no comparte** la solicitud de entrega del inmueble toda vez que debe hacerse con la liquidación de los gastos y cruce de cuentas en cuanto al arriendo y las mejoras realizadas y el daño causado a su buen nombre como comerciante.

Manifiesta, que el **cánon** de arrendamiento se pactó en \$ 2' 300.000 pesos por un local de cien metros el cual afirma no los tiene, agregando que el propietario le haría las adecuaciones para desarrollar su actividad de panadería lo cual no realizó al igual que efectuar tramites en la oficina de planeación para que le fueran autorizadas impidiéndole su labor comercial teniendo que hacer dichas adecuaciones a su costa, reseñando que frente a la conciliación se buscaba era que pudiera **recuperar** su **dinero invertido** en las **mejoras** descontándolo del arriendo el cual anota realizó su pago a través de las mejoras, es decir que el **canon** de arrendamiento se encuentra pago con las **mejoras** que le hizo al local las cuales suman más de \$ 15' 000.000 millones de pesos, proponiendo tal situación como **excepción** al tenor del artículo 384 numeral 4 del CGP.

Posteriormente el **despacho** ante la contestación de la demanda y excepción propuesta, le indico en **auto** del **29 de junio de 2021** que al ser el momento procesal adecuado para realizar esta **valoración**, observo que efectivamente si se había celebrado el contrato de arrendamiento y que por lo tanto no existía **duda** respecto del **perfeccionamiento** y la **vigencia** del mismo en sus **elementos esenciales**, sin que las otras situaciones que reclamaba, como el **pago de mejoras**, lo relevaran de cumplir con el pago de los cánones adeudados, como condición para ser oído en el proceso como lo indica el artículo 384, numeral, 4, inciso segundo del CGP.

Se le **preciso** por el despacho, que mientras **persistiera** en dicha **omisión**, se **mantendrá** el efecto **negativo** en su **contra** que consagra el legislador en la norma referenciada, lo cual hacía que el trámite de las excepciones invocadas de **pago** como **compensación** por **mejoras alegadas** y su resolución, se tornara **improcedente** por la secretaria del juzgado, anotando el despacho que en estos casos, en el evento de pagar los **cánones** adeudados para ser oído en el proceso, de prosperar la excepción de pago, en la sentencia se debería ordenar devolver al demandado los cánones retenidos.

En su **defecto**, de no prosperar se ordenaría su entrega al demandante; agregándole esta oficina judicial que si en la sentencia se le reconocía derecho al valor de las **mejoras** que **alegaba**, tal crédito se **compensará** con lo que aquel adeudara al demandante por razones de cánones o de cualquier otra condena que se le impusiera en el proceso, recordándosele en dicha providencia como observación general que en relación a las **mejoras útiles** para su eventual reconocimiento al mejorante debía mediar un compromiso expreso del arrendador para abonar su costo, **auto** respecto del cual **no se interpuso recurso alguno** una vez notificado.

Finalmente, con **providencia** del **02** de **agosto** de **2021** el despacho se abstuvo de convocar a la audiencia prevista en el artículo 392 del CGP disponiendo en su defecto tener como pruebas con el valor probatorio correspondiente las aportadas al proceso, considerándolas suficientes para resolver de fondo el litigio, sin necesidad de decretar ni practicar alguna de oficio todo con base en los artículos 278 inciso tercero, numeral 2º, y, 390 inciso final, del Código General del proceso, auto que una vez fue notificado **no fue objeto** de recurso por las partes, entre ellos por el **demandado**.

3. CONSIDERACIONES

Señala la reciente **jurisprudencia** de la Corte suprema de Justicia, Sala de **Casación Civil**, que uno de los **principios** que inspiran nuestro Código Civil en materia **negocial** es el de la **autonomía privada** de la **voluntad**, en cuyo ejercicio las personas pueden **crear, modificar** y **extinguir** una determinada **relación** con **efectos jurídicos**, a través de los denominados **negocios jurídicos**, los cuales constituyen el **instrumento** que el **derecho** le otorga a las personas para la disposición de intereses, tendiente a producir un **efecto jurídico** con efecto vinculante.

Por la **naturaleza y finalidad** que tienen los **negocios jurídicos** en la disposición de los intereses privados, anota, que estos han sido objeto de múltiples clasificaciones, entre las que están los **patrimoniales**, que refieren a relaciones que tienen por objeto o intereses aspectos económicos, pudiendo ser **unipersonales** o **pluripersonales**, destacando que en estos últimos, dos o más personas intervienen en su celebración, siendo manifestación inequívoca de esta categoría los **contratos**, reconocidos en el orden interno como **fuentes de obligaciones**, de acuerdo con dispuesto en el **artículo 1494 del Código Civil**, según el cual, las **obligaciones nacen**, ya del **concurso real de las voluntades de dos o más personas**, como en los **contratos** o convenciones.

Enseña que otras **clasificaciones** que se han hecho de los **negocios jurídicos** son, las de ser **unilaterales**, en cuanto genere obligaciones solo para una de las partes; **bilaterales**, cuando del mismo emergen prestaciones a cargo de ambas partes, también llamados **sinalagmáticos**; **conmutativos**, referidos a los acuerdos en los cuales desde el inicio del convenio quedan definidas las desventajas o beneficios de cada una de los intervinientes y los **aleatorios**, en los que estos quedan sujetos a la ocurrencia de determinadas circunstancias desconocidas o imprevisibles; también en **típicos** y **atípicos** para referir, los **primeros**, a aquellos que gozan de un régimen normativo específico, como la compraventa, el contrato de obra, el **arrendamiento**, entre otros; y, los **segundos**, que carecen de una ordenación institucional, pero que regulan acuerdos de voluntades válidos de carácter general.

Anota la **jurisprudencia**, que esa **manifestación de la voluntad** como presupuesto para la conformación de un **negocio jurídico** puede exteriorizarse de manera **expresa** o también llamada **explícita** o **directa**, que tiene lugar cuando se hace conocer mediante lenguaje verbal, escrito o un signo inequívoco la intencionalidad del sujeto, verbigracia en el otorgamiento del testamento, o el consentimiento del acreedor para imputar el pago a capital cuando se deban intereses, o la **facultad del arrendatario para subarrendar**, y, la **tácita** cuando no se hace conocer directamente, sino que puede deducirse de la ejecución o inexecución de ciertos actos o comportamientos como el caso de aceptación de la herencia por los actos de disposición que el heredero haga de la cosa que se le ha deferido.

Indica, que en relación con los **elementos estructurales del negocio jurídico** la teoría tradicional, refiere tres tipos como son los **esenciales** o **necesarios**, porque deben integrar dicho negocio que deben aparecer para que se considere válido y eficaz y su ausencia excluye la existencia del negocio, de suerte que operan como auténticos requisitos del acto; **naturales**, que corresponden a condiciones, circunstancias, datos o

características del negocio derivadas de las normas dispositivas que funcionan en defecto de pacto en contrario entre las partes, sin necesidad de cláusulas especiales, por lo que pueden constar o ser suprimidos por la voluntad de estos, sin que se afecte el acto; e **incidentales**, porque sin ser esenciales o naturales sólo existen cuando las partes los determinan y agregan expresamente al convenio.

Dentro de los **requisitos esenciales**, precisa, están los que se denominan **esenciales comunes** que corresponden a exigencias que deben estar presente en todos los actos jurídicos, siendo ellos el **consentimiento, objeto, causa y forma** y **esenciales especiales** o **específicos** que son los propios y característicos del acto jurídico determinado que imperativamente deben concurrir para su eficacia y validez, agregando que en lo que hace a los **elementos naturales** el propio legislador ratifica su incorporación, aún en ausencia de estipulación expresa, al señalar en el **artículo 38** de la **ley 153** de **1887**, que en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración.

Precisa de otro lado la **Corte**, que como quiera que tanto la celebración de un **negocio jurídico** como su propio contenido son **fruto** de la **voluntad** del hombre, no es ajeno a ello que **surjan controversias referidas al contenido y alcance** de las **distintas manifestaciones acordadas**, por lo que en tales eventos deberá indagarse por la intención o querer real, a partir de su interpretación, con el propósito de desentrañar la voluntad común, debiendo en dicha **labor de interpretación** de los acuerdos negociales acudirse a las reglas hermenéuticas que para ese propósito ha fijado el legislador.

En esa tarea, reseña, que se debe partir del **principio esencial** de la **primacía** de la **voluntad real** sobre la **declarada**, siempre que aquella se hubiera dado a conocer, conforme se desprende del **artículo 1618** del **Código Civil**, según el cual conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras; caso contrario, si el contenido de dichas **manifestaciones** resulta **inequívoco** se **impondrá lo allí escrito**, en aras de la seguridad jurídica, lo cual significa que cuando el querer de los extremos de la relación ligacional se ve concretado en un **acuerdo jurídico**, quedando escritos en **cláusulas nítidas, concretas** y **sin asomo de vaguedad** que den lugar a equívocos, tiene que presumirse que las condiciones así concebidas corresponden al genuino pensamiento de aquellos.

Expone la **jurisprudencia**, que dentro de los **distintos negocios jurídicos** está el **contrato** de **arrendamiento**, en el cual **dos partes se obligan recíprocamente**, la una a **conceder el goce** de una cosa, o a **ejecutar una**

obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, según lo contempla el artículo 1973 del Código Civil, emergiendo del referido enunciado como elementos esenciales de este tipo negocial como son 1- la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; 2- el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado.

Comenta igualmente, que resultan de su naturaleza, al estar expresamente regulado, lo referido a la perturbación por el uso de la cosa arrendada, la responsabilidad del arrendatario, sus familiares y dependientes por el deterioro, así como las reparaciones locativas o lo concerniente al reembolso por reparaciones indispensables o mejoras, respecto de los cuales las partes pueden omitir pronunciamiento en el contrato, pero quedan sometidas a lo que al respecto dispuso el legislador, o también pueden consignarlo expresamente, ajustado a lo dispuesto en la ley, o incluso pactar en sentido contrario, sin que se afecte el acto.

Reseña de otro lado, que de aquel concepto brota, la esencia bilateral y conmutativa del contrato de arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos 1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, que el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador, mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución.

Sobre el tema de las mejoras, la jurisprudencia acota, que desde el lenguaje natural o consuetudinario se conoce como "obra" aquella cosa hecha o producida por el hombre sea material o intelectual, como sería la construcción de un edificio o escribir un libro, y que tratándose de obras materiales podemos encontrar obras nuevas o reformas, en donde estas últimas constituyen un cambio de aspecto o funcionalidad de una estructura, un cambio en su forma o tamaño, incluida tareas de preservación y mantenimiento.

Indica, que desde la arquitectura se dice que una reforma usualmente implica una reconstrucción total o parcial de una edificación, bien sea por la

necesidad de reparaciones necesarias para mantener o mejorar la estabilidad, por motivos de ruina o abandono, o para adaptar lo existente a nuevas necesidades, precisando que tales conceptos no son ajenos a los contenidos en la legislación, habida cuenta que en razón de diversas situaciones jurídicas es dable su realización con consecuencias jurídicas.

Lo anterior, como es el caso de las que hace el poseedor o un tenedor, que pueden dar derecho o no a adquirir el dominio, como ocurre con la accesión, o el reconocimiento del derecho que puede tener el poseedor reivindicado, o el locatario en el arrendamiento a ser resarcido en el valor de las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa o las mejoras útiles hechas antes de la contestación de la demanda; precisando que, respecto de las mejoras nuestro ordenamiento, ha acogido la definición tradicional, calificándolas en la forma como aparece en nuestro Código Civil.

Estas son, las necesarias como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; útiles, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan provechosas para el propietario y locatario; y voluptuarias, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o suntuarias; reconociendo los efectos de su realización en distintos escenarios, así como la existencia o no del derecho y condiciones necesarias para reclamarlas.

De otro lado, en relación con el derecho del arrendatario para hacer mejoras y reclamar su reembolso al arrendador, la misma jurisprudencia anota que son los artículos 1993 y 1994 del Código civil los que al regular lo atinente al tema señalan, el primero, que el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta y que si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

Por su parte el segundo artículo, indica que el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas, pero en su defecto el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los

materiales, considerándolos separados, por lo que de acuerdo con esto, queda claro que el arrendatario en principio, salvo pacto en contrario, puede realizar ciertas mejoras en el predio objeto de arrendamiento, dependiendo el derecho de reembolso a la clase de las mismas.

Es así, que siendo útiles podría optar por retirarlas, siempre que no se afecte el predio, o exigir su abono al arrendador, para lo cual éste tendría que haberlas autorizado y comprometido expresamente a abonarlas, amen que, en ausencia de dicha autorización, podrá el arrendador reclamar su retiro para que se restituya el inmueble al estado original, tal cual como lo recibió el inquilino, así como exigir el pago de los perjuicios que su ejecución le pudieron generar y/o eximirse de abonarlas.

Ahora bien, refiere la jurisprudencia, que en relación con el arrendamiento de inmuebles destinados a actividad comercial la legislación mercantil limita su regulación a las previsiones contenidas en los artículos 518 a 524; sin embargo, no regula lo relacionado con la inversión de mejoras, ni el reconocimiento de las mismas, cuando son realizadas por los arrendatarios para poder llevar a cabo, de manera acorde con su finalidad, las actividades económicas propias de su negocio, por lo que es de rigor, que al amparo de la remisión normativa que consagran los artículos 2° y 822 del Código de Comercio, se deban aplicar las disposiciones civiles, para definir la existencia o no del derecho al pago de las obras en mención.

En efecto, sostiene la Corte, que acorde con lo indicado en las referidas disposiciones, en las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil puntualizando además, que los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo, viabilidad definitiva de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa.

Agrega, que la prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, hoy Código General del Proceso, salvo las reglas especiales establecidas en la ley, concluyendo entonces la Corte, que no existiendo norma mercantil que se ocupe de la realización de obras (mejoras) y su pago en el contrato de arrendamiento de predio destinado a uso comercial, es de rigor acudir a las que al respecto consagra el estatuto de los ritos civiles.

De otro lado, en relación con la cláusula penal, esta es definida por nuestro Código Civil como aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal, entendiéndose que una de las funciones de la cláusula penal es la estimación anticipada de los perjuicios que puedan llegar a sufrir las partes como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones convenidas.

Se dice entonces, que con esta estimación anticipada el acreedor queda liberado de la carga de probar que la infracción de la obligación principal le ha ocasionado perjuicio y cual la naturaleza de estos, pues mediando la cláusula penal, dichos perjuicios se presumen *juris et de jure*, en forma tal que el deudor no le es admitido probar en contrario, evitándole también al acreedor la carga de probar el monto de los perjuicios, porque en virtud de ella este monto queda fijado de antemano.

Sobre la figura de la sentencia anticipada, resulta necesario reseñar por el despacho, que el Código General del Proceso introdujo la posibilidad de una sentencia anticipada y por escrito en los artículos 278 inciso tercero, numeral 2° y 390 inciso final del CGP, los cuales textualmente reseñan que: *"...En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada total o parcial, en los siguientes eventos: ...2 cuando no hubiere pruebas por practicar...", "... Cuando se trate de procesos verbales sumarios el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el termino de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar...".*

Tales normas se deben complementar en su aplicación, con lo previsto en la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, la cual señala en su artículo 4°, que la administración de justicia debe ser "pronta, cumplida y eficaz", por lo que, bajo dicha perspectiva, el juzgador debe procurar la realización de la eficacia de la justicia, anotándose también, que su aplicación procesal tiene que ver o se relaciona con los deberes del Juez dentro de los cuales se encuentra el procurar la mayor economía procesal, dictar las providencias dentro de los términos legales y otros deberes consagrados en la ley (numerales 1, 8 y 15 artículo 42 del CGP).

Igualmente, el inciso transcrito impone la pretermisión de algunas etapas procesales en procura de la realización del principio de economía procesal, evitando el desgaste de la administración de justicia, y procurando la realización de la eficiencia, celeridad y tutela efectiva de los derechos, lo cual significa en conclusión, que en aras de cumplir con los principios

procesales señalados en la regulación colombiana, se hace necesario que los operadores judiciales den aplicación al deber de dictar sentencia anticipada en los tres eventos contemplados por el inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, y cuando se presente la situación consagrada en el artículo 390 inciso final del mismo estatuto, resultando innecesario desgastar la administración de justicia, agotando de manera innecesaria la práctica de pruebas y la realización de las audiencias previstas en el proceso civil.

Teniendo en cuenta las anteriores precisiones legales y jurisprudenciales tenemos que en este caso concreto demandante y demandado con base en el principio de la autonomía de la voluntad, en cuyo ejercicio las personas pueden crear, modificar y extinguir una determinada relación con efectos jurídicos a través de los denominados negocios jurídicos, celebraron el día 16 de junio de 2020 un contrato de arrendamiento, el cual quedó en documento escrito, donde las dos partes se obligaron recíprocamente acordando para ello diez cláusulas incorporadas al mismo y que por disposición legal son fuente de obligaciones.

Es así, como José Ignacio Montaña Rojas se comprometió a conceder el uso y goce de una cosa, como lo fue el inmueble de su propiedad ubicado en la calle 2 N° 03-651 Local 2 del Municipio de Tausa (Cundinamarca), y Pedro Pablo María Ávila Vargas a pagar por este uso y goce un precio determinado que pactaron en la cantidad de \$ 2' 300.000 pesos pagaderos mensualmente entre el 18 y 23 de cada mes sin excederse de este periodo de tiempo como aparece en la cláusula primera del contrato celebrado.

De lo anterior emerge que en el contrato de arrendamiento referido, están presentes, conforme al artículo 1973 del Código Civil, los elementos esenciales de este tipo negocial como son, la existencia de una cosa real, determinada susceptible de darse, como en efecto sucedió al entregar José Montaña la tenencia del local al arrendador, e igualmente el precio que se obligó a pagar el arrendatario Pablo Ávila como contraprestación por el goce de la cosa arrendada incluso precisándose con nitidez y sin lugar a equívocos las fechas de pago mensual por ese uso y goce del inmueble.

En el mismo contrato de arrendamiento y fruto de esa autonomía de la voluntad acordaron, plasmándolas en las cláusulas correspondientes, lo relativo a la destinación que se le debía dar al inmueble cual fue la del funcionamiento de un establecimiento de comercio para desarrollar actividades de panadería y cafetería, su prohibición de subarrendarlo sin autorización previa del arrendador ni de darle una destinación distinta a la

anotada, la duración del contrato que se fijó en seis meses contados desde el 18 de junio de 2020, las prórrogas y su renovación con las salvedades respectivas, las obligaciones del arrendatario como también las del arrendador y, por último, la fijación de una cláusula penal para hacerla efectiva en caso de incumplimiento del contrato que se acordó en un monto equivalente al 10% del valor del contrato.

Igualmente, se estableció de manera conjunta entre los contratantes, y como una de las obligaciones del arrendatario, la de restituir el inmueble a el arrendador al terminar el contrato o sus prórrogas en el mismo estado en el que lo recibía, como también la resolución del contrato y la restitución inmediata del inmueble ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, e igualmente a cobrar los perjuicios causados por el eventual incumplimiento.

De otro lado, se sabe que dos meses antes de finalizar el contrato, el arrendador le hizo saber al arrendatario su decisión de no continuar o prorrogar el arriendo del inmueble, a pesar de lo cual este último, no lo restituyó, conducta que origino a iniciativa del arrendador provocar ante la Inspección de Policía de Tausa una audiencia de conciliación efectuada el 16 de diciembre de 2020 donde se acordó la entrega del local dentro de los 90 días siguientes, es decir que allí se decidió de común acuerdo prorrogar el contrato en ese término.

Tal prórroga se convino, que se contaría desde el 18 de diciembre de 2020 al 18 de marzo de 2021, con el pago del canon de arrendamiento, precisándose igualmente en esa audiencia que el arrendatario se encontraba al día en el pago de esta obligación hasta el día 18 de diciembre de 2020, sin que allí se planteara el tema de mejoras por el arrendatario, plazo de los 90 días que venció sin que el mismo restituyera el local ni pagara el cánon correspondiente del 18 de febrero al 18 de marzo de 2021, como tampoco los que se causaron de ahí en adelante.

Como se evidencia, en el contrato suscrito entre demandante y demandado se acordó mutua o bilateralmente que se daría la resolución del contrato y la restitución inmediata del inmueble o local ante el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno, e igualmente a cobrar los perjuicios causados, y que es la obligación que esgrime y pretende materializar en este proceso el arrendador José Ignacio Montaña Rojas al indicar que el arrendatario Pedro María Ávila Vargas incumplió con pagarle el cánon de

arrendamiento de común acuerdo fijado entre ellos, según lo conciliado en la audiencia llevada a cabo en la inspección de Policía atrás referenciada.

Tal **incumplimiento** inicialmente lo hace ver y respalda el mismo **demandado** cuando, al reiterarle el despacho con asidero en el **artículo 384** del **CGP**, que **no sería oído** en el **proceso** sino hasta cuando demostrara que había consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tenían los **cánones** adeudados, o en su defecto, cuando presentara los recibos de pago expedidos por el arrendador o los correspondientes a las consignaciones efectuadas a favor de aquel, **omitió cumplir** tal **exigencia**, sin que tampoco interpusiera recurso contra la providencia que le indicaba desplegar dicha actuación.

De otro lado, aunque si bien, señala en la **contestación** de la demanda, no ser cierto que incumplió con la obligación de pagar el canon de arrendamiento pactado, también lo es que da a entender, que efectivamente ello **no lo hizo** al considerar **unilateralmente** que dicho **cánon** se encontraba **pago** con las **mejoras** que dice haberle realizado al establecimiento o local para **desarrollar** la **actividad** de **panadería** y **cafetería** que ascienden según su afirmación y sin respaldo en prueba alguna, a la suma de \$ **15'200.000 pesos**, representadas en la instalación de un **ascensor**, un **contador**, un **regulador** de gas y el **arreglo** de un **baño**, situación que anota fue materia de la conciliación efectuada ante la Inspección y **sin respaldo** en el acta que se **levantó**, ya que en esta no aparece consignado lo relativo a mejoras, desvirtuándose tal aseveración, donde asegura **buscaba recuperar** su **dinero invertido** en las **mejoras** descontándolo del arriendo.

Se **advierte** entonces de lo anterior, que al **girar** lo dicho por el **demandado** sobre el **tema** de las **mejoras**, como razón para no pagar el **cánon** tomándolas como **compensación** respecto a dicha obligación, resulta necesario recordar, tal como ya se expuso en esta sentencia, que la **jurisprudencia** de la Corte Suprema, Sala de Casación Civil, nos enseña que estas pueden ser **necesarias**, como aquellas sin las cuales el inmueble no podría ser conservado; **útiles**, las que no siendo indispensables para la conservación del inmueble, aumentan su valor y resultan **provechosas** para el **propietario** y **locatario**; y **voluptuarias**, referidas a las realizadas en beneficio exclusivo de quien las incorporó, como las de recreo o esparcimiento, de mero lujo o **suntuarias**; reconociendo los **efectos** de su realización en distintos escenarios, así como la **existencia** o no del **derecho** y **condiciones necesarias** para reclamarlas.

De otro lado, también es viable precisar, que en relación con el **derecho del arrendatario para hacer mejoras y reclamar su reembolso al arrendador**, como lo es la intención que revela claramente en la contestación el demandado **Pedro María Ávila Vargas**, la misma jurisprudencia anota que son los **artículos 1993 y 1994 del Código civil** los que al **regular** lo atinente al tema, señalan, el **primero**, que el arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta y que, si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se **abonará** al arrendatario su costo razonable, **probada la necesidad**.

Por su parte el **segundo artículo**, indica que el arrendador **no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles**, en que **no ha consentido** con la expresa condición de abonarlas, pero en su defecto el arrendatario podrá **separar y llevarse los materiales** sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados, por lo que de acuerdo con esto, queda claro que el arrendatario en principio, salvo pacto en contrario, **puede realizar ciertas mejoras en el predio objeto de arrendamiento**, dependiendo el **derecho de reembolso** a la clase de las mismas.

Es así, que siendo **útiles** podría optar por retirarlas, siempre que no se afecte el predio, o **exigir su abono al arrendador**, para lo cual **éste tendría que haberlas autorizado y comprometido expresamente a abonarlas**, amen que, en ausencia de dicha autorización, podrá el arrendador reclamar su **retiro** para que se **restituya el inmueble al estado original**, tal cual como lo **recibió el inquilino**, así como **exigir el pago de los perjuicios** que su ejecución le **pusieron generar y/o eximirse de abonarlas**.

Con el anterior **panorama** vemos que en el **conflicto** presentado entre arrendador y arrendatario, este último al **anotar** en el escrito de contestación que realizó **mejoras**, sin aportar prueba alguna, al local con el propósito de desarrollar la actividad de **panadería y cafetería**, es decir que **considero necesario realizar algunas obras para adecuar el inmueble de manera tal que permitiera ejecutar su objeto comercial debidamente**, estas, en criterio del despacho, no se pueden calificar de modo distinto a **unas mejoras útiles**, pues es indiscutible que las mismas fueron hechas con **ocasión** y por **efecto** de la **tenencia del bien** derivada del contrato de arrendamiento entre ellos, para **beneficiar el desempeño** de la actividad comercial del arrendatario.

También resulta claro, que en ninguna de las cláusulas del contrato ni en su prórroga dada en el marco de una conciliación que se desarrolló en la Inspección de policía, se acordó por parte del arrendador **José Montaña** con el arrendatario **Pedro Ávila** tales mejoras útiles o su pago, por lo que en ese orden de ideas el arrendador **José Ignacio Montaña Rojas** no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles que realizó **Pedro María Ávila Vargas** ya que, repetimos, no medio un **compromiso expreso** del arrendador para abonar su costo, y que según el mismo arrendatario por haberlas efectuado de forma unilateral considera que frente al **cánon de arrendamiento** este se encontraba pago con las mejoras que dice haberle realizado al establecimiento o local para **desarrollar la actividad de panadería y cafetería** asegurando que con esa conducta adoptada **buscaba recuperar su dinero invertido en las mejoras** descontándolo del valor del arriendo.

Como tal visión es incorrecta, el arrendatario **Pedro María Ávila Vargas** podrá **separar y llevarse los materiales** o elementos allí instalados sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador **José Ignacio Montaña Rojas** esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los elementos y materiales, considerándolos separados; debiéndose tener presente también, que en el contrato firmado se **estipulo voluntariamente** como obligación del arrendatario la de **restituir el inmueble en el mismo estado** en que le fue **entregado**, lo que significa que aún cuando ciertamente el arrendador podía o no autorizar la realización de cualquier obra que el arrendatario estimara necesaria para el **ejercicio de su actividad comercial**, le competía y compete al finalizar el arrendamiento, de acuerdo con lo expresamente pactado, **entregar o restituir el inmueble libre de cualquier obra extraña** a las que existían al momento en que lo recibió, tal como lo acordaron en la cláusula sexta, numeral 2º del contrato.

Aquí es dable señalar, que de todos modos el arrendatario **Pedro María Ávila Vargas** estaba en el deber de pagar la renta no solo durante la vigencia del contrato y su prórroga por noventa días, sino durante todo el tiempo en que mantenga la cosa en su poder y la ocupe y hasta la efectiva restitución al arrendador, pues se debe recordar que conforme a la jurisprudencia, la obligación del pago del cánon no se **extingue** con la **terminación del vínculo contractual**, sino que se extiende en el tiempo hasta cuando se **restituya el bien arrendado al arrendador**, lo cual en el caso concreto no ha ocurrido.

En conclusión, al ser evidente que el arrendatario **Pedro María Ávila Vargas** no cumplió con la obligación de pagar la renta o cánon de arrendamiento del local referenciado con la intención errónea de recuperar

su dinero invertido en las mejoras útiles que según aquel realizó en el local o inmueble entregado en tenencia para el desarrollo de la actividad comercial ya conocida, las cuales no fueron pactadas ni autorizadas por el arrendador según se desprende de las cláusulas del contrato de arrendamiento aportado como prueba, tal situación torna procedente que el despacho deba acceder a las pretensiones solicitadas en la demanda por parte de José Ignacio Montaña Rojas a través de apoderado judicial, es decir a declarar terminado el contrato, a su restitución y pago de los cánones adeudados, ambos en un plazo de cinco días calendario siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, e igualmente al pago de la cláusula penal y costas causadas.

Se debe resaltar aquí nuevamente, que ante la ausencia de la prueba del pago de los cánones que debía ser suministrada por el arrendatario, de no procederse por el despacho en la forma como se ordena en precedencia, ello resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe y altamente lesivo de los mismos, permitir que el presente proceso se siguiera dilatando sin que el arrendador pudiera, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde, decisión que incluso obra también en beneficio del propio arrendatario al impedirse que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha cumplido, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien podría no tener manera de obtener el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario.

Se precisa también, que la restitución del local en el plazo reseñado se verificara desocupándolo enteramente, poniendo el inmueble a disposición del arrendador y entregándole las llaves, tal como lo indica el artículo 2006 del Código Civil, señalando el juzgado que de no cumplir el arrendatario la orden impartida en el plazo otorgado, lo hará el despacho, previa solicitud del interesado, en la forma como lo dispone el artículo 308 del Código General del Proceso y haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario.

Finalmente, cabe precisar, que como en este asunto no existió la necesidad de practicar pruebas, tal situación habilita al despacho para dictar sentencia anticipada tal como lo contemplan los artículos 278 inciso tercero, numeral 2 y 390 inciso final del CGP, los cuales textualmente reseñan que: "...En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada total o parcial, en los siguientes eventos: ...2 cuando no hubiere pruebas por practicar...", "... Cuando se trate de procesos verbales sumarios el juez podrá

dictar sentencia escrita vencido el termino de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar..."

Tal **sentencia anticipada** prevista por el legislador en el **Código General del Proceso**, en su aplicación procesal, tiene que ver o se relaciona con los **deberes** del Juez dentro de los cuales se encuentra el **procurar la mayor economía procesal**, dictar las providencias dentro de los términos legales y otros deberes consagrados en la ley, como también, en procura de evitar el **desgaste de la administración de justicia**, y la realización de la **eficiencia, celeridad y tutela efectiva** de los derechos.

Al **margin** de lo anterior, anota esta oficina judicial, que en gracia de discusión, de admitirse hipotéticamente, que el arrendatario debía ser oído en el proceso, la decisión final sería la **misma** a la que se toma ahora, teniendo en cuenta lo que aquel reseño por escrito en la contestación de la **demanda** y que, en ultimas, se constituye o traduce en una forma de haberlo escuchado en el proceso a pesar de que no consigno los cánones debidos, dado que las mejoras útiles no fueron autorizadas expresamente en el contrato y el arrendatario debía restituir el inmueble en el mismo estado que lo recibió, entendiéndose que conforme al artículo 2029 del C.C., este lo recibió en buen estado sin que mencionara lo contrario.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Tausa (Cundinamarca)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

4. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento del inmueble comercial ubicado en la calle 2 N° 03-651 local 2 perímetro urbano de Tausa (Cundinamarca), celebrado el día 16 de junio de 2020 entre **José Ignacio Montaña Rojas** como arrendador, y **Pedro María Ávila Vargas** como arrendatario, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento comprendido no solamente desde el 18 de febrero al 18 de marzo de 2021, sino durante todo el tiempo en que ha mantenido y mantenga la cosa en su poder y lo ocupe el arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR a Pedro María Ávila Vargas, en su condición de arrendatario, restituir el inmueble local referenciado en el numeral primero de este fallo y pagar los cánones adeudados no solamente desde el 18 de febrero al 18 de marzo de 2021, sino durante todo el tiempo en que ha mantenido y mantenga la cosa en su poder, la ocupe y hasta la efectiva restitución al arrendador, ambas ordenes en un plazo de cinco (5) días calendario siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: INDICAR que el pago por parte del arrendatario Pedro María Ávila Vargas de los cánones adeudados no solamente desde el 18 de febrero al 18 de marzo de 2021, sino durante todo el tiempo en que ha mantenido y mantenga la cosa en su poder, la ocupe y hasta la efectiva restitución al arrendador lo será en el valor pactado en el contrato que asciende a la suma de \$ 2'300.000 pesos mensuales.

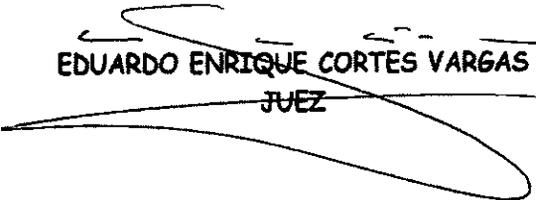
CUARTO: PRECISAR que la restitución del local en el plazo reseñado se verificara desocupándolo enteramente, poniendo el inmueble a disposición del arrendador y entregándole las llaves, tal como lo indica el artículo 2006 del Código Civil, señalando el juzgado que de no cumplir el arrendatario la orden impartida en el plazo otorgado, lo hará el despacho, previa solicitud del interesado, en la forma como lo dispone el artículo 308 del Código General del Proceso y haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario.

QUINTO: CONDENAR al demandado Pedro María Ávila Vargas al pago de la cláusula penal en el plazo de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente sentencia estimada en la suma de \$ 2'070.000 millones de pesos, equivalentes al 10% del valor contratado que lo fue inicialmente de seis meses más su prórroga de tres meses o noventa días según lo convenido ante la Inspección de Policía, para un total de 09 meses, valor que se obtiene al multiplicar el canon de \$ 2'300.000 mensual por nueve meses, que da una cantidad de \$ 20'700.000 mil pesos, cuyo 10% acordado arroja el resultado arriba señalado como monto de la cláusula penal.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada para lo cual se tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 365 y 366 del CGP, incluyéndose como agencias en derecho la suma de \$ 851.000 pesos con base en lo dispuesto en el Acuerdo N° PSAA16-10554, artículo 5°, procesos declarativos en general y en única instancia, literal a), expedido por el consejo superior de la judicatura el 05 de agosto de 2016.

SEPTIMO: ARCHIVAR el expediente una vez en firme la presente sentencia dejándose por la secretaria del despacho las constancias respectivas en el libro que corresponda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


EDUARDO ENRIQUE CORTES VARGAS
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
La providencia anterior es notificada por anotación en	
ESTADO No.	47 Hoy 07-09-2021
	
Martha Isabel Gómez Vanegas	
Secretaria	