

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO**

Yopal – Casanare, Veintiséis (26) de Julio de Dos Mil Trece (2013)

Proceso: **ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**
Local comercial del parque “La Herradura” de Yopal, arrendado por la administración municipal a particular.
Demandante: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL “IDURY”
Demandado: EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER
Radicación: 850013333002-2013-00184-00

Se procede a dictar la sentencia¹ que corresponda en el asunto de la referencia, en los términos del parágrafo 3º del artículo 424 del C. de P.C., teniendo en cuenta que no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, y los presupuestos procesales están satisfechos.

OBJETO DE LA DEMANDA

El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL en adelante “IDURY” a través de apoderada judicial demanda al ciudadano EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER, para que se surtan los trámites del proceso abreviado de rigor y se acceda a las peticiones de la demanda, por incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del demandado.

P R E T E N S I O N E S

1ª. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento No. 064 de 2009 suscrito el 1º de abril de 2009 entre el IDURY y EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, referido al inmueble ubicado en el modulo 4 piso 2º Local 11 del parque comercial “La Herradura” de la ciudad de Yopal.

¹ El presente proceso tiene prelación legal atendiendo su naturaleza de abreviado (art. 18 de la ley 446 de 1998).

2ª. Como consecuencia de la anterior declaración se ordene la desocupación y entrega del inmueble referido al demandante.

3ª. Que de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de restitución.

4ª. Que se condene en costas al demandado.

ANTECEDENTES

Se extracta como hechos relevantes de la demanda que se celebró contrato de arrendamiento bajo el número 137 del 1º de abril de 2009 que suscribieron el IDURY y EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER, a través del cual el primero entrega a título de arrendamiento al segundo un inmueble ubicado en el módulo 4 segundo piso local 11 del parque comercial “La Herradura” en la ciudad de Yopal en un área de 13 metros cuadrados.

Que dentro del susodicho contrato, las partes acordaron como canon de arrendamiento la suma de Ochenta Mil Pesos (\$80.000,00) mas IVA, los cuales conforme a la cláusula sexta debían ser cancelados dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento mensual. Como término de duración del contrato se fijó doce (12) meses contados a partir de su suscripción.

Alude el demandante que el demandado incumplió con su obligación de pagar la renta dentro de los términos convenidos, pues al momento de presentación de la demanda adeuda la suma de Cuatrocientos Cuarenta y Nueve Mil Sesenta Pesos (\$449.060,00) conforme lo certifica la administradora del parque comercial “La Herradura” y que el demandado renunció expresamente a la constitución en mora y a todos los requerimientos legales de acuerdo a lo señalado en la cláusula sexta del contrato. Igualmente, allí se indicó que la falta de pago del canon de arrendamiento de un periodo entero da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato.

Finalmente menciona que presentó solicitud de conciliación extrajudicial en derecho el día 4 de junio de 2012 ante el centro de conciliación de Yopal y se llevó a cabo audiencia de conciliación extrajudicial el día 25 de junio de 2012, donde se plantearon como pretensiones el reconocimiento y pago de la suma adeudada por concepto de canon de arrendamiento de local comercial, y la restitución del bien inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoca:

- Artículos 1996 y ss del Código Civil
- Artículos 424, 427 y concordantes del Código de Procedimiento Civil
- Artículos 518 a 524 del Código de Comercio
- Ley 1395 artículos 21 y 22.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda que dio origen a este proceso se dirigió al Juzgado Civil Municipal (reparto) de Yopal (Casanare), siendo presentada el día 10 de agosto de 2012 y sometida a reparto el 13 del mismo mes y año (fls 2 y 13).

Mediante auto del 15 de agosto de 2012 (fl 14) el Juzgado Segundo Civil Municipal de Yopal, inadmitió la demanda para que fuesen corregidas algunas falencias en el término de cinco (5) días.

A través de auto del 29 de agosto de 2012 (fl 36), el Juzgado Segundo Civil Municipal ADMITE la demanda presentada por el IDURY contra EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER, ordenando la notificación a éste demandado conforme a los artículos 315 a 320 del C. de P.C. en concordancia con el artículo 12 de la ley 820 de 2003; disponiendo dar el trámite del proceso abreviado.

La respectiva notificación personal y traslado de demanda con anexos a la demandada se efectuó el 10 de octubre de 2012 como consta a folio 37.

En la precitada fecha (fl 38) el demandado allega memorial en el cual aporta comprobantes de consignación de arrendamientos.

Mediante proveído del 8 de noviembre de 2012 (fl 45), el Juzgado Segundo Civil Municipal de Yopal, ordena correr traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días de los documentos aportados por el demandado, para que se pronuncie sobre los mismos y pida las pruebas que pretenda hacer valer.

A través de memorial allegado al juzgado de conocimiento la demandante refuta la prueba arrojada por el demandado, presentando liquidación firmada por la administradora de la “Herradura”.

Con auto del 28 de noviembre de 2012 (fl 57), el Juzgado Segundo Civil Municipal se abstiene de dar trámite a las excepciones presentadas por el demandado al considerarlas extemporáneas.

Con proveído del 23 de enero de 2013 (fl 58), el Juzgado Segundo Civil Municipal ordena a la parte actora – IDURY – que en el término de tres (3) días señale el mes exacto que adeuda el demandado so pena de emitir fallo inhibitorio.

Lo solicitado en precedencia es cumplido en término por la parte demandante, adjuntando certificación expedida la Coordinadora Administrativa y Financiera del IDURY donde constan los meses que adeuda el demandado por concepto de los cánones de arrendamiento que está obligado a pagar el demandado, allí se establece una deuda de \$1.083.003.

Con auto del 17 de abril de 2013 (fl 63), el Juzgado Segundo Civil Municipal de Descongestión avoca conocimiento de las diligencias y ordena continuar con su correspondiente trámite.

Mediante auto del 22 de mayo de 2013 (fls 65 - 69), la Juez Segunda Civil Municipal de Descongestión decreta la existencia de nulidad por falta de jurisdicción, disponiendo la remisión del expediente al Juzgado

Administrativo de Yopal (reparto) para conocimiento del proceso en el estado en que se encuentra. La anterior decisión fue objeto de recurso de apelación; mediante auto del 5 de junio de 2013 el juzgado mencionado resuelve rechazar de plano por improcedente el recurso de apelación interpuesto.

La Oficina de Servicios Judiciales de Yopal procede al correspondiente reparto entre los dos (2) Juzgados Administrativos del Circuito de Yopal en oralidad el día 20 de junio de 2013, correspondiéndole a este Despacho Judicial conocer de las diligencias en su estado actual (fl 73).

El Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal en oralidad, mediante auto del 28 de junio de 2013 (fls 75 y 76) avoca conocimiento del diligenciamiento, advirtiendo que el asunto que se discute en el encuadernamiento es de conocimiento de esta jurisdicción a voces del numeral 2º del artículo 104 de la ley 1437 de 2011 o CPACA concordante al numeral 5º del artículo 155 ibídem. Así mismo, advierte que en el expediente remitido por la jurisdicción ordinaria se agotaron las etapas procesales pertinentes, encontrándose el proceso para emitir decisión de fondo, resaltando que el trámite que se le brindó al proceso de restitución de inmueble arrendado por parte de las autoridades de la jurisdicción ordinaria fue el del proceso abreviado el cual se ajusta a los parámetros legales y formales contemplados para dicho asunto; por lo tanto, en aras de garantizar los principios de celeridad, economía procesal y efectivo acceso a la administración de justicia, se dispuso dar validez a las actuaciones judiciales desarrolladas en la jurisdicción ordinaria.

Como quiera que revisado el expediente se constata que la demanda fue contestada en forma extemporánea y por tanto no se tuvo en cuenta excepción alguna, e igualmente no habiendo pruebas por practicar se dispuso ingresar el proceso al Despacho para decisión final, conforme lo establece el parágrafo 3º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

Competencia:

Este Despacho es competente para proferir sentencia dentro del presente proceso, si se tiene en cuenta que la parte demandante corresponde a establecimiento público del orden municipal con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, implementado mediante decreto del 19 de julio de 2001 expedido por el Alcalde Municipal de Yopal de la época y de acuerdo con el literal a) del numeral 1º del artículo 2º de la Ley 80 de 1.993, dicha entidad tiene el carácter de estatal. Igualmente, la competencia la asigna el numeral 2º del artículo 104 y numeral 5º del artículo 155 de la ley 1437 de 2011

El proceso se tramita como abreviado, según los prolegómenos del artículo 408 numeral 9º del Código de Procedimiento Civil, a falta de expresa previsión en la ley 1437 de 2011, encuadrando la situación en la generalidad de las controversias contractuales (art. 141 CPACA); e igualmente, atendiendo lo dispuesto en el artículo 306 del C.P.A.C.A.

HECHOS PROBADOS O ANTECEDENTES:

- El 1º de abril de 2009, se suscribió contrato de arrendamiento de inmueble No.137 entre el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL "IDURY" como arrendador y EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER en calidad de arrendatario, cuyo objeto lo fue *"Conceder por parte del arrendador a título de arrendamiento el goce del inmueble ubicado en el módulo 4 segundo piso local 11 del parque Comercial "La Herradura" de la ciudad de Yopal al arrendatario quien se compromete a utilizarlo única y exclusivamente para un establecimiento de comercio con actividades lícitas de compra y venta al por menor de bienes de naturaleza comercial y se obliga a no darle uso distinto ni que sea contrario a la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres"* (fls 6 - 10).
- En la cláusula cuarta del contrato en mención se estableció que el canon de arrendamiento se pactó en Ochenta Mil Pesos mensuales (\$80.000,00), mas IVA reajustado anualmente de acuerdo al IPC.

- En la cláusula sexta se estableció respecto a pago, oportunidad y sitio, así: *"El arrendatario se obliga a cancelar al arrendador el canon acordado a mes vencido dentro de los primeros cinco (5) días posteriores al vencimiento mensual..."*.
- La cláusula octava refiere la prórroga y terminación del contrato, así: *"El presente contrato se entenderá prorrogado en forma sucesiva o automática por otro periodo al inicialmente pactado, si ninguna de las partes ha avisado a la otra por escrito su intención de dar por terminado el contrato antes de la fecha fijada, lo cual debe realizarse con un mes de antelación a la fecha de terminación del mismo"*.

NORMATIVIDAD APLICABLE Y DECISIÓN:

El artículo 518 del Código de Comercio le confiere al arrendatario el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento, cuando éste haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, estableciendo excepciones a esta regla solo cuando se demuestre lo siguiente:

- 1º Que el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2º Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviera el arrendatario y,
- 3º Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

En consecuencia, en el arrendamiento de establecimientos o locales destinados para el comercio, se establece la posibilidad de dar por terminado el contrato y a exigir la restitución de la cosa entregada en tenencia, cuando el arrendatario incumpla cualquiera de las cláusulas del contrato suscrito entre las partes.

Ahora bien, de conformidad con el párrafo 1º del artículo 424 del C.P.C., la demanda de restitución de bien inmueble arrendado deberá estar acompañada del contrato de arrendamiento. De igual forma, en dicha demanda se indicarán los cánones adeudados, y se aportará la prueba siquiera sumaria de que al arrendatario se le han hecho los requerimientos privados o los judiciales, a menos que aquél hubiese renunciado a ellos.

En el caso bajo estudio, la entidad demandante presentó fotocopia auténtica del contrato de arrendamiento número 137 de 2009 (ffs 6 – 10), en el cual en su cláusula vigésima se estipuló la renuncia del arrendatario a los requerimientos para ser constituido en mora y si bien en la demanda no especificó cuales eran los lapsos que adeudaba la demandada, por auto del 23 de enero de 2013 (fl 58), el Juzgado de conocimiento concedió a la parte actora un término de 3 días para que señalara el mes exacto que adeudaba la demandada. A lo anterior dio respuesta dentro del término la interesada con memorial obrante a folio 59 y anexo en el 60 en el cual indica que el valor del canon de arrendamiento adeudado por la demandada al momento de presentar la demanda es \$1.083.003 que corresponde a varios meses de atraso.

Conclusión:

Para este operador judicial a pesar de la forma poco técnica de la presentación de la demanda, encuentra debidamente acreditado que el contrato No. 137 de 2009 suscrito con el IDURY como ente que administra algunos bienes del patrimonio inmobiliario del municipio de Yopal (literal c artículo 4º del decreto de su implementación de fecha 19 de julio de 2011) fue incumplido por el arrendatario, al dejar de pagar la totalidad de las sumas acordadas por los cánones de arrendamiento presentando saldos insolutos por valor de \$1.083.003 (certificación obrante a folios 60 y 61), pues no obra prueba en el proceso que dichos pagos se hubieran efectuado.

Teniendo en cuenta los anteriores considerandos se impone, en este caso, dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por el IDURY y el señor EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER, ordenando la restitución inmediata de dicho inmueble a la entidad estatal.

Para el cumplimiento del fallo, se comisionará al Juez Civil Municipal (reparto) de esta ciudad, a fin de que proceda a *entregar* el inmueble al IDURY, según lo previsto en los Arts. 31, 32 y 34 del CPC, debiendo dar puntual aplicación a las reglas de los Art. 337 y 338 del mismo Código, en cuanto corresponda a este asunto. Para lo dispuesto librese el despacho comisorio por Secretaría, insertando copia del contrato, de la demanda y de la presente sentencia.

Costas:

Respecto a su procedencia conforme a la redacción del artículo 188 de la ley 1437 de 2011, en aplicación del arbitrio judicial, atendiendo precedentes recientes del superior funcional² y considerando que la parte demandada no observó una conducta dilatoria o de mala fe dentro de la actuación surtida dentro de este proceso, no es legalmente dable la condena en costas.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- ORDENAR el lanzamiento del arrendatario EDGAR ALEJANDRO BARRERA SOLER y la consiguiente restitución a favor del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL "IDURY.", respecto del inmueble ARRENDADO PARA LOCAL COMERCIAL, ubicado en el módulo 4 , piso 2º Local 11 del Parque Comercial "La Herradura" del Municipio de Yopal (Casanare), que tiene extensión de 13 metros cuadrados; inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento No. 137 del 1º de abril de 2009 suscrito entre las partes de este proceso, el cual se **DECLARA** legalmente terminado, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

² Tesis recientes del Tribunal Administrativo de Casanare M.P. Néstor Trujillo González. Sentencia del 28 de febrero de 2013 en el expediente No. 850012333002-2012-00201-00. Actor Juan Harvy Durán Zapata Vs. DIAN. Y Auto del 21 de marzo de 2013 Demandante Felipa Inelia Avendaño Mendiveslo Vs. Nación-Fiscalía Das en supresión en expediente No. 850013333001-2012-00030-01.

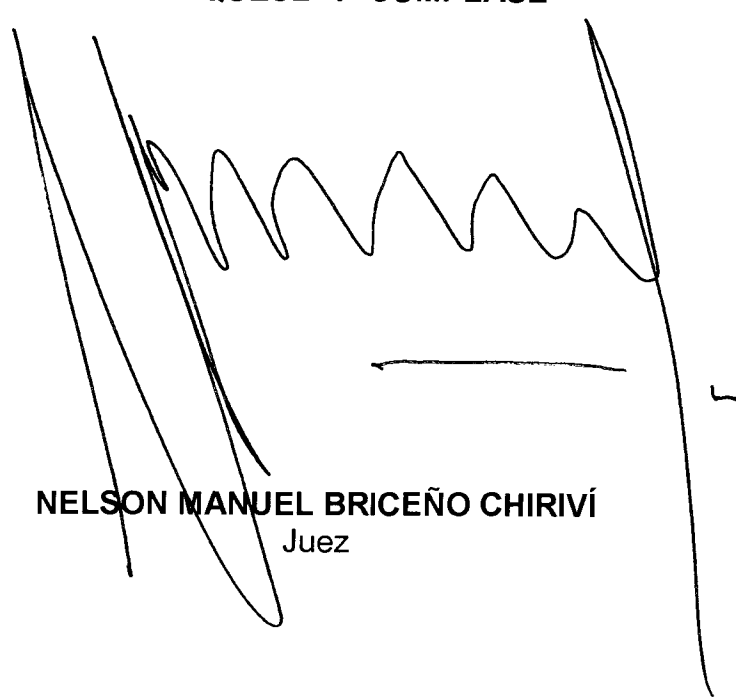
SEGUNDO.- Para surtir la diligencia de entrega al representante legal del IDURY o a quien éste delegue, se comisiona al señor JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE YOPAL (reparto), en los términos señalados en la parte motiva. Para ello líbrese el despacho comisorio por Secretaría, insertando copia del contrato, de la demanda y de la sentencia.

TERCERO.- Sin costas, por lo atrás motivado.

CUARTO.- Désele a conocer el presente fallo a las partes, sus apoderados y al señor Agente del Ministerio Público, siguiendo las reglas establecidas en el artículo 203 del CPACA.

QUINTO.- Cumplido lo anterior, líbrense las comunicaciones de ley, y archívese el expediente, previas las anotaciones de rigor en el sistema "Justicia Siglo XXI".

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



NELSON MANUEL BRICEÑO CHIRIVÍ
Juez