

**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: LIZNEY VILLEGAS NAVARRO
Radicación: 850013333002-2013-00185-00

Se procede a dictar la sentencia¹ que corresponda en el asunto de la referencia, en los términos del párrafo 2º 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 a la ciudadana LIZNEY VILLEGAS NAVARRO, 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 de la demandada.

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

1ª. Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento No. 075 de 2009 suscrito el 1º de abril de 2009 entre el IDURY y LIZNEY VILLEGAS NAVARRO por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, referido al inmueble ubicado en el modulo 3 piso 1º Local 3 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 075 del 1º de abril de 2009 que suscribieron el IDURY y LIZNEY VILLEGAS NAVARRO, a través del cual el primero entrega a título de arrendamiento a la segunda un inmueble ubicado en el módulo 3 primer piso local 3 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 Ciento Diez Mil Pesos (\$110.000,00), 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 la demandada 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 Ciento Treinta y Cinco Mil Cuatrocientos Catorce Pesos (\$135.414,00) conforme lo certifica la administradora del parque comercial "La Herradura" y que la demandada 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 LIZNEY VILLEGAS NAVARRO, ordenando la notificación a ésta demandada 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 3 de octubre de 2012 como consta a folio 37.

Contestación de la Demanda por la arrendataria: (fls. 40 - 42).

La demandada se hace presente al escenario de la litis, oponiéndose a las pretensiones planteadas en la demanda; igualmente se constata que señala como ciertos los hechos primero, segundo, tercero, quinto, sexto con aclaración, octavo, noveno y décimo; así mismo califica de parcialmente ciertos los hechos cuarto y séptimo.

En el capítulo denominado HECHOS FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA hace alusión a que el demandado jamás ha incumplido con lo pactado y si en algún momento incumplió, no lo hizo de manera premeditada sino por causas ajenas a su voluntad, tal como sucedió al no pagar cumplidamente los cánones de arrendamiento, por ello al momento de la contestación de la demanda se encuentra a paz y salvo.

NOTA DEL DESPACHO: En la contestación de la demanda se señala que formulará excepciones previas en cuaderno separado, sin embargo, en el expediente no figura tal escrito; curiosamente aparece manifestación de la demandante donde se pronuncia respecto a excepciones de la demandada.

Con proveído del 23 de enero de 2013 (fl 67), el Juzgado Segundo Civil Municipal de Yopal, ordena correr traslado para alegar por el término de cinco (5) días conforme lo dispone el artículo 414 del Código de Procedimiento Civil.

SÍNTESIS DE ALEGATOS:

De la parte demandante (fl 68).

Presenta escrito de alegaciones en el cual solicita atender favorablemente las pretensiones de la demanda, si se tiene en cuenta que al momento de la

presentación de la demanda la demandada tenía una deuda con la entidad demandante por valor de \$135.414 según certificación del 6 de agosto de 2012, que si bien es cierto la demandada venía consignando algunas sumas de dinero lo hacía sin cumplir cabalmente con la cláusula sexta del contrato donde se establece la forma de pago que debía hacerse mes vencido dentro de los siguiente cinco (5) primeros días de cada mes.

La parte demandada no se hizo presente en la etapa de alegaciones.

Con auto del 6 de febrero de 2013 (fl 69), 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 70 - 74), 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 78).

El Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal en oralidad, mediante auto del 28 de junio de 2013 (fls 80 y 813) 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.

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 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; en razón de lo anterior, procede a resolver los extremos de la litis planteada, en armonía con lo normado en el artículo 187 ibídem.

De igual forma, en aplicación al contenido del artículo 207 del CPACA, efectúa el control de legalidad respectivo y al efecto declara que no existe vicio alguno que conlleve a la nulidad de lo hasta ahora actuado, por lo cual el proceso queda debidamente saneado.

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.075 destinado como local comercial entre el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL "IDURY" como arrendador y LIZNEY VILLEGAS NAVARRO en calidad de arrendataria, cuyo objeto lo fue *"Conceder por parte del arrendador a título de arrendamiento el goce del inmueble ubicado en el módulo 3 primer piso local 3 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 Ciento Diez Mil Pesos mensuales (\$110.000,00), 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 075 de 2009 (fls 6 - 10), en el cual en su cláusula vigésima se estipuló la renuncia del arrendatario a los requerimientos para ser constituido en mora

Conclusión:

Este operador judicial al verificar la escasa documentación allegada y la poca técnica jurídica de la demanda, encuentra incongruencias protuberantes que dan al traste con las pretensiones de la misma, lo que a renglón seguido se desarrolla:

- La demanda fue instaurada el 10 de agosto de 2012, adjuntando como anexo a la misma constancia de conciliación extrajudicial del 29 de junio de 2012 y que fuera presentada el 4 de junio de 2012 citando a la señora LIZNEY VILLEGAS NAVARRO en la cual se reclama un monto diferente al señalado en el libelo inicial.

- No se estableció dentro del encuadernamiento cuales son los cánones adeudados por la demandada, carga esta que le incumbía a la demandante a voces del artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

- La diferencia entre lo solicitado en diligencia de conciliación extrajudicial y lo pretendido en el proceso abreviado por el que se procede es distinta, sin que la demanda o anexos explique tal situación o variación.

En este estado de cosas, se debe precisar que es el demandante quien debe aportar con la demanda, la prueba que existe a su favor una deuda, especificando los lapsos de tiempo y de que la persona demandada realmente es su deudor y que los compromisos adquiridos dentro del contrato de arrendamiento no se están cumpliendo. Así que en este proceso declarativo abreviado no se demostró fehacientemente la existencia de una deuda precisa, ni el o los canones que hipotéticamente adeuda o adeudaba la demandada, para poder deducir y finiquitar de esta forma la relación existente entre las partes del negocio jurídico.

En consecuencia, se evidencia que los documentos aportados por la entidad demandante no cumplen con los parámetros establecidos en el numeral 6° del artículo 77 del C. de P.C. y artículo 424 ibídem; lo anterior, hace estéril cualquier reclamación y por tratarse de requisito prevalente, obliga a denegar las pretensiones de la demanda.

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 demandante 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.- NEGAR las pretensiones de la demanda de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO impetrada por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL "IDURY." respecto de la ciudadana LIZNEY VILLEGAS NAVARRO, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO.- Sin costas en esta Instancia, por lo señalado en la parte final de la motivación de esta providencia.

TERCERO.- 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.

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.*

CUARTO.- En firme esta providencia, archívese el expediente, previas las anotaciones de rigor en el sistema "Justicia Siglo XXI" y en los libros radicadores llevados al efecto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



NELSON MANUEL BRICEÑO CHIRIVÍ
Juez