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

Yopal – Casanare, Dieciocho (18) de Diciembre 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: EDILIA BARRERA ROA
Radicación: 850013333002-2013-00342-00

Se procede a dictar la sentencia[1] 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 a la ciudadana EDILIA BARRERA ROA, 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. 119 de 2009 suscrito el 1º de abril de 2009 entre el IDURY y EDILIA BARRERA ROA por falta de pago en el canon mensual de la renta convenida, referido al inmueble ubicado en el modulo 4 piso 1º 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 119 del 1° de abril de 2009 que suscribieron el IDURY y EDILIA BARRERA ROA, a través del cual el primero entrega a título de arrendamiento a la segunda un inmueble ubicado en el módulo 4, primer 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 Ciento Diez Mil Pesos ($110.000,oo), los cuales conforme a la cláusula sexta debían ser cancelados dentro de los cinco (5) días posteriores al vencimiento mensual. Como término duración del contrato se fijó doce (12) meses contados a partir de la suscripción del contrato.

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 Novecientos Veintiún Mil Ciento Diez Pesos M/Cte ($921.110,oo) 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), correspondiéndole su conocimiento al Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal.

Mediante auto del 22 de agosto de 2012 (fl. 14) el Juzgado Primero 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 5 de septiembre de 2012 (fl. 26), el Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal ADMITE la demanda presentada por el IDURY contra EDILIA BARRERA ROA, ordenando la notificación a ésta demandada conforme al artículo 315 del C. de P.C.; disponiendo dar el trámite del proceso abreviado.

Por auto fechado 6 de Febrero de 2013, el Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal dispuso que la parte actora enviara la respectiva notificación por aviso (art. 320 del C.P.C.), retirando y diligenciando los respectivos formatos en la Secretaria de dicho Despacho o en la pagina Web del Juzgado (fl. 30).

Con proveído del 14 de Agosto del año en curso (fl. 33), el Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal niega una solicitud de la parte actora y advierte que la notificación de la parte demandada debe efectuarse acorde con el numeral 4 del artículo 320 del C.P.C.

Mediante auto del 20 de Noviembre de 2013 (fl. 38), la Juez Primero Civil Municipal de Yopal decreta la remisión del expediente al Juzgado Administrativo de Yopal (reparto) para conocimiento del proceso en el estado en que se encuentra, considerando que no es competente.

La Oficina de Servicios Judiciales de Yopal procede a realizar el correspondiente reparto entre los dos (2) Juzgados Administrativos del Circuito de Yopal en oralidad el día 3 de diciembre de 2013 (fl. 40), correspondiéndole a este Despacho Judicial conocer de las diligencias en su estado actual (fl. 41).

Esta Instancia Judicial, mediante auto del 6 de Diciembre de 2013 (fls. 42 y 43) 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 no se contestó la demanda y por tanto no se presentaron excepciones, 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; 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. 119 destinado como local comercial entre el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE YOPAL "IDURY" como arrendador y EDILIA BARRERA ROA en calidad de arrendataria, cuyo objeto lo fue *"Conceder por parte de EL ARRENDADOR a título de arrendamiento el goce del inmueble ubicado en el* ***Módulo cuatro (4) Piso uno (1) Local once (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 Ciento Diez Mil Pesos mensuales ($110.000,oo), 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, por medio de consignación en la cuenta de ahorros de MEGABANCO número 855059481 titulada PARQUE COMERCIAL LA HERRADURA (...)".*

- 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 igual al inicialmente pactado, sí 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 (1) 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 parágrafo 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 119 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 pasa a detallarse a continuación:

- 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 EDILIA BARRERA ROA en la cual se reclama un monto diferente ($644.972) al señalado en el libelo inicial.

- Se resalta que en la demanda no se especifica los meses correspondientes a los cánones de arrendamientos adeudados; aunado a lo anterior, se allega al expediente certificado expedido por funcionaria de la entidad demandante, donde hace alusión a que la demandada adeuda a dicha entidad como arrendataria la suma de $921.110,oo, sin especificar a que lapso se refiere y con la anotación de que cedió el local a terceros.

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

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 cánones 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 funcional[2] 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,

R E S U E L V E:

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 EDILIA BARRERA ROA, 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 Mendivelso 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