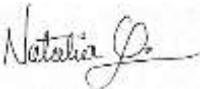


CONSTANCIA: Manizales, 12 de julio de 2021. A Despacho de la señora Jueza para dictar sentencia ordenando la restitución del inmueble arrendado, para lo cual se informa que la notificación del demandado JUAN DAVID SALAZAR OSPINA se realizó conforme las disposiciones del decreto 806 de 2020, notificación que fue remitida al correo electrónico informado por la parte demandante el día 06 de abril de 2021; transcurridos los días 07 y 08 de abril de 2021 el demandado quedó notificado personalmente el día 09 de abril de 2021; el término para contestar la demanda transcurrió durante los días 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22 y 23 de abril de 2021.

Así mismo, se informa que la notificación los demandados CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS y LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA se efectuó conforme las disposiciones del artículo 292 del C.G del P., cuyo aviso de notificación fue recibido el 09 de junio de 2021, entendiéndose notificados el 10 de junio de 2021, contando con los días 11, 15 y 16 de junio de 2021 para retirar el traslado de la demanda. El término para contestar la demanda transcurrió durante los días 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29 y 30 de junio de 2021.

Los demandados guardaron silencio.



María Natalia García O.
Judicante.



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, trece (13) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL
Demandante	TATIANA BOTERO JARAMILLO
Demandados	LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA, CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS Y JUAN DAVID SALAZAR OSPINA
Instancia	Única
Radicado	170014003001 2021 00060 00
Sentencia	General Nº 107 – Verbal Sumario Nº 003
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento - Ordena restituir el inmueble

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO de restitución de inmueble arrendado, promovido por TATIANA BOTERO JARAMILLO en contra de LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA, CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS Y JUAN DAVID SALAZAR OSPINA.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 04 de febrero de 2021, la señora TATIANA BOTERO JARAMILLO prevalida de apoderada judicial, instauró demanda con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA, CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS Y JUAN DAVID SALAZAR OSPINA, para obtener su declaratoria de incumplimiento y dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial,

por las causales contenidas en los artículos 518 numeral 1 del Código de Comercio, esto es, incumplimiento del contrato por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indica que el 01 de agosto de 2010 las partes procesales TATIANA BOTERO JARAMILLO de una parte y LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA Y CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS, suscribieron contrato de arrendamiento con un término de duración de 12 meses contados a partir de la misma fecha y pactando el pago de un canon de arrendamiento mensual de tres millones de pesos (\$3.000.000), pagaderos de forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual.

El contrato versa sobre el local comercial ubicado en la Carrera 23 Número 66-06, local 1, de la ciudad de Manizales, alinderado de la siguiente manera:

LINDEROS GENERALES: ##### POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 17.67 METROS, CON LA CALLE 66 O CALLE A DE LA RESPECTIVA URBANIZACION. POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 14.60 METROS CON LA CARRERA 23 O AVENIDA SANTANDER. POR EL SUR, EN EXTENSION DE 21.73 METROS, CON EL SOLAR NUMERO 3 QUE ES O FUE DE PROPIEDAD DE INVERSIONES PALERMO LIMITADA. POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 19.75 METROS, CON EL LOTE NUMERO 2 DE PROPIEDAD DE LA MISMA SOCIEDAD ##### identificado con el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 100-3335 y ficha catastral matriz número 1010000034900010000000.

LINDEROS PARTICULARES: ##### Por el frente con la Avenida Santander. Por la parte posterior, con establecimiento comercial denominado Sayonara. Por un costado, con la Calle 66. Por el otro costado, con la puerta de acceso a la Institución denominada Politécnico Nacional "PONAC". Por el Cenit, con las aulas del Institución denominada Politécnico Nacional "PONAC". Por el Nadir, con el suelo propiamente dicho #####.

El último canon de arrendamiento reajustado y pactado para el año 2020 por las partes fue la suma de \$5'200.000 más iva de \$988.000 para un total de \$6'188.000 y la parte arrendataria incumplió con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago del canon de arrendamiento desde al mes de abril de 2020, lo que contraviene lo pactado en las cláusulas primera, del contrato de arrendamiento, que establece:

"PRIMERA. Pago. Oportunidad y sitio. El arrendatario se obliga a pagar el precio dentro de los plazos previstos, en la ciudad de Manizales, y consignarlo en la CUENTA DE AHORROS NUMERO 070-41256375 DEL BANCOLOMBIA (Sucursal Manizales)"

El incumplimiento del demandado, se concreta en mora del canon mensual de arrendamiento causado por el periodo mensual comprendido entre el 01 y el 30 de abril de 2020, a razón de \$4.641.000; entre el 01 y el 30 de mayo de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de junio de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de julio de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de agosto de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de septiembre de 2020; a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de octubre de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de noviembre de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de diciembre de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de enero de

2021, a razón de \$5.200.000; y entre el 01 y el 28 de febrero de 2021, a razón de \$5.200.000.

Finalmente se indicó en la demanda que ante la Cámara de Comercio de Manizales figura como propietario del establecimiento de comercio que funciona en el local arrendado el señor JUAN DAVID SALAZAR OSPINA, hijo de los arrendadores.

Admisión y Trámite

Luego de presentada la demanda el día 4 de febrero de 2021, y luego de ser subsanada, por reunir las exigencias de los artículos 82 y ss. y 384 del Código General del Proceso, fue admitida mediante auto del 11 de marzo de 2021, haciendo saber a la parte demandada que contaban con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

En cuanto a la notificación de los señores CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS y LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA se tuvo por válida la citación para notificación personal por medio de auto del 03 de junio de 2021, por lo que, se requirió a la parte demandante a fin de que se procediera con la notificación por aviso, la cual fue recibida el día 09 de junio de 2021, misma fecha para ambos demandados cumpliendo con los requerimiento del artículo 292 del C. G del P.; en cuanto al demandado JUAN DAVID SALAZAR OSPINA fue enviada la notificación al correo electrónico laperreraloca@hotmail.com, conforme las mismas disposiciones normativas del decreto 806 de 2020, el día 06 de abril de 2021; por lo que la totalidad de los sujetos procesales de la presente *litis* se encuentran notificados, pese a ello, no obra en el expediente que los sujetos pasivos hayan arrimado contestación a la demanda, por lo que se dará aplicación al artículo 97 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral tercero del artículo 384 *ibídem*.

PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar el incumplimiento y la terminación del contrato de arrendamiento que versa sobre el local comercial ubicado en la Carrera 23 Número 66-06, local 1, de la ciudad de Manizales, celebrado entre TATIANA BOTERO JARAMILLO como arrendadora y LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA, CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS, como arrendatarios, local donde funciona establecimiento del cual es propietario el señor JUAN DAVID SALAZAR OSPINA, en razón de la incursión en mora en el pago del canon de arrendamiento por parte del demandado.

INEXISTENCIA DE CAUSALES DE NULIDAD, PRESUPUESTOS PROCESALES, Y PRESUPUESTOS MATERIALES PARA LA SENTENCIA DE FONDO

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud

de lo previsto en el artículo 17, numeral 6 del artículo 26 y numeral 7 del artículo 28 del Código General del Proceso; además de que se surtió debidamente el trámite establecido para adelantar el proceso, de manera que no hay causal de nulidad total o parcial capaz de invalidar el presente trámite, que impida proferir sentencia.

Igualmente, están configurados los presupuestos materiales para pronunciar sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizada en la demanda, suficiente para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

CONSIDERACIONES

El Vínculo Contractual

El contrato como acuerdo de voluntades directa y conscientemente dirigidas a crear efectos jurídicos, tiene eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo, por ser fruto de las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad privada. Y en el presente proceso, el objeto del debate se funda en la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, tal como está establecido en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil, disposición normativa que señala que es aquel en virtud del cual, una de las partes contratantes: arrendador, se obliga a conceder el goce a la otra: arrendataria, de una cosa por determinado tiempo y mediante el pago de un precio que la última se obliga a pagar a la primera.

En cuanto al contrato de arrendamiento como tal, está definido como bilateral, consensual, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo, cuyos elementos son: sujetos, arrendador y arrendatario; objeto, entendido como la cosa sobre la cual recae el contrato, y canon, que es el precio pagado como contraprestación por la tenencia del bien objeto del contrato.

Ese tracto sucesivo o de ejecución continuada que se predica del contrato de arrendamiento, implica que el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, como manera de satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar, impuesta por la naturaleza de la prestación debida.

Es así como, en virtud de ese contrato, y con ocasión de la bilateralidad y onerosidad que le son propias, surgen obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, entre ellas, usar el bien según los términos del contrato, pagar el canon de arrendamiento en la forma y tiempos pactados; y, como es apenas natural, también la de restituir el bien objeto del arrendamiento al término del vencimiento del mismo.

Sobre el proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente¹.

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso que, cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario.

De la causal invocada

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el artículo 518 y siguientes del Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten estipulación en contrario. El Código Civil Colombiano, en su artículo 1973 considera al contrato de arrendamiento como aquel *“en que las 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”*.

Por su parte el referido artículo 518 del Código de Comercio establece:

ARTÍCULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
- 3) 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.

¹López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde, entonces, al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el **término de traslado** de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

(...) Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.

CASO CONCRETO

En el caso bajo análisis la parte demandante allegó con la demanda, contrato de arrendamiento que vincula a la señora TATIANA BOTERO JARAMILLO como arrendadora y a los señores LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA y CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS como arrendatarios del local comercial ubicado en la Carrera 23 Número 66-06, local 1, de la ciudad de Manizales, y que está plenamente identificado tanto en el contrato mismo, como en la demanda.

Dicho contrato es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción, pues allí está expresamente determinada la cosa y el precio a cancelar por el uso de esta, tal como expresamente lo dispone el numeral 1 del artículo 384 del C. G. del P.

Igualmente se acreditó que el señor JUAN DAVID SALAZAR OSPINA es el propietario inscrito del establecimiento de comercio denominado LA PERRERA LOCA ELITE que funciona en el local ubicado en la carrera 23 nro. 66-06, conforme certificado de dicho bien expedido por la Cámara de comercio de Manizales, correspondiente a la matrícula 143156. A tono con lo dispuesto en el artículo 516 del código de comercio el contrato de arrendamiento hace parte de los elementos del establecimiento.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte del arrendatario de la cláusula primera del contrato de arrendamiento, en razón a que incurrió en mora en el pago correspondiente al canon de arrendamiento causado por el periodo mensual

comprendido entre el 01 y el 30 de abril de 2020, a razón de \$4.641.000; entre el 01 y el 31 de mayo de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de junio de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 31 de julio de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 31 de agosto de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de septiembre de 2020; a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 31 de octubre de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 30 de noviembre de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 31 de diciembre de 2020, a razón de \$5.200.000; entre el 01 y el 31 de enero de 2021, a razón de \$5.200.000; y entre el 01 y el 28 de febrero de 2021, a razón de \$5.200.000.

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido el contrato de arrendamiento en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del Código General del Proceso, pues se notificó por aviso a los señores LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA y CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS el día 10 de junio de 2021 y al señor JUAN DAVID SALAZAR OSPINA el día 9 de abril de 2021 conforme las disposiciones del decreto 806 de 2020, contando con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa, pese a ello, no obra en el expediente contestación de ninguno de los demandados, conducta que permite dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 97 del Código General del Proceso, es decir, presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Así las cosas, no discutiéndose en la etapa procesal pertinente los documentos aportados como prueba dentro del término del traslado, será del caso dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del local comercial ubicado en la Carrera 23 Número 66-06, local 1, de la ciudad de Manizales, y se condenará en costas a la parte demandada y en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 *ibídem*.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre TATIANA BOTERO JARAMILLO como arrendadora y los señores LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA, CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS como arrendatarios del local comercial ubicado en la Carrera 23 Número 66-06, local 1, de la ciudad de Manizales, donde funciona establecimiento de comercio de propiedad de JUAN DAVID SALAZAR OSPINA, comprendido entre los siguientes linderos:

LINDEROS GENERALES: ##### POR EL NORTE, EN EXTENSION DE 17.67 METROS, CON LA CALLE 66 O CALLE A DE LA RESPECTIVA URBANIZACION. POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 14.60 METROS CON LA CARRERA 23 O AVENIDA SANTANDER. POR EL SUR, EN EXTENSION DE 21.73 METROS, CON EL SOLAR NUMERO 3 QUE ES O FUE DE PROPIEDAD DE INVERSIONES PALERMO LIMITADA. POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 19.75 METROS, CON EL LOTE NUMERO 2 DE PROPIEDAD DE LA MISMA SOCIEDAD ##### identificado con el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 100-3335 y ficha catastral matriz número 1010000034900010000000.

LINDEROS PARTICULARES: ##### Por el frente con la Avenida Santander. Por la parte posterior, con establecimiento comercial denominado Sayonara. Por un costado, con la Calle 66. Por el otro costado, con la puerta de acceso a la Institución denominada Politécnico Nacional "PONAC". Por el Cenit, con las aulas del Institución denominada Politécnico Nacional "PONAC". Por el Nadir, con el suelo propiamente dicho #####.

SEGUNDO: ORDENAR al señor LUIS ARTURO SALAZAR ZULUAGA, CLAUDIA PATRICIA OSPINA HOYOS Y JUAN DAVID SALAZAR OSPINA la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contará con el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor Alcalde Municipal de Manizales, a quien se librará despacho comisorio con los anexos necesarios para efectuar la diligencia de lanzamiento, quedando facultado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE²

Firmado Por:

**SANDRA MARIA AGUIRRE LOPEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL MANIZALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:
ecb436f6324ce1a6aef009fab44359634d2e24670ce26dd6ce717423cf8eea75
Documento generado en 13/07/2021 05:10:46 PM

² Publicado por estado No. 116 fijado el 14 de Julio de 2021 a las 7:30 a.m.

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