JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES
Manizales, seis (6) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL
Demandante	LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ, JACQUELINE HENKEL JIMENEZ Y HANS JOACHIN HENKEL JIMENEZ
Demandados	JESÚS FERNANDO SÁNCHEZ SÁNCHEZ MARTHA LUCÍA OSPINA DUQUE
Instancia	Única
Radicado	170014003001 **2021 00317** 00
Sentencia	General Nº 121 – Verbal Sumario Nº 004
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento – Declara incumplimiento del contrato por parte de los demandados

Procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO de restitución de inmueble arrendado, promovido por LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ, JACQUELINE HENKEL JIMENEZ Y HANS JOACHIN HENKEL JIMENEZ en contra de ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA Y CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO.

I. ANTECEDENTES

Mediante escrito presentado el 14 de agosto de 2020, los señores LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ, JACQUELINE HENKEL JIMENEZ Y HANS JOACHIN HENKEL JIMENEZ prevalidos de apoderada judicial, instauraron demanda con pretensión declarativa de restitución de inmueble arrendado en contra de los señores ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA Y CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO en calidad de arrendataria y coarrendataria respectivamente, para obtener su declaratoria de incumplimiento y dar por terminado el contrato de arrendamiento de inmueble local comercial ubicado en la avenida centenario No. 26-33, hoy 24-173 de Manizales, por la causal contenida en el artículo 518 numeral 1 del Código de Comercio, esto es, incumplimiento del contrato por mora en el pago del canon de arrendamiento, así como por incumplimiento del aumento de los cánones de arrendamiento a partir del mes de julio de 2014 y en consecuencia, ordenar la terminación de dicho contrato y la restitución del bien a los arrendatarios.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, se indica que el 21 de junio de 2013 los demandantes como arrendadores y los señores DANIELA ALEJANDRA PATIÑO

GIRALDO, CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ PATIÑO Y JOSE ALBEIRO PATIÑO MONTES como arrendatario y coarrendatarios respectivamente celebraron contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la Avenida Centenario nro. 26-33 hoy 24-173, acceso 2, de Manizales, bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-153010, local donde actualmente funciona el establecimiento de comercio denominado La Fonda del Café Show, propiedad de ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA.

Que el día 25 de octubre de 2013, los arrendadores aceptaron a cesión del contrato de arrendamiento del local comercial ya descrito a favor de ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA Y CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO, cesión solicitada por los iniciales arrendatarios mediante escrito de fecha 17 de octubre de 2013, cesión que se efectúo en las mismas condiciones pactadas inicialmente con un canon de arrendamiento establecido para el año 2013 por valor de TRES MILLONES SETENCIENTOS MIL PESOS ($3’700.000).

Sobre el canon de arrendamiento se indicó que debía pagarse en forma anticipada en Manizales dentro de los 5 primeros días de cada períodos mensual y que los arrendadores en el mes de junio de 2014, comunicaron a los demandados el incremento del canon de arrendamiento el cual quedaría fijado en $4’070.000, aumento que los arrendatarios se negaron a pagar, procediendo a pagar lo pactado al inicio de la convención mediante consignación en el Banco Agrario de Colombia, ante la falta de aceptación de los pagos, por ser inferiores al aumento comunicado.

Aducen los actores que su contraparte adeuda $25’530.000 por los aumentos en los cánones de arrendamiento equivalentes a $370.000 mensuales desde el mes de julio de 2014 al mes de marzo de 2020, además la totalidad de los cánones de arrendamientos causados a partir del mes de abril de 2020 a razón de $4’070.000 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

Admisión y Trámite

Luego de presentada la demanda, y por reunir las exigencias de los artículos 82 y ss. y 384 del Código General del Proceso, el Despacho admitió la misma mediante auto del 18 de septiembre de 2020, ordenando su notificación a los demandados y haciéndoles saber que contaban con el término de diez (10) días para ejercer su derecho de defensa.

La notificación a la parte demandada se efectuó a través de correo electrónico a la señora RAMIREZ CASTAÑEDA mediante mensaje remitido el día 22 de enero de 2021 y por conducta concluyente al señor CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO, allegando contestación de la demanda desde el día 13 de abril de 2021; por lo que la parte

pasiva de la presente *litis* se encuentra notificada conforme a las disposiciones del artículo 291, 301 del Código General del Proceso y decreto 820 de 2020; el señor CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO contestó la demanda, y en caso de la demandada también buscó hacerlo pero en forma extemporánea; quién contestó oportunamente, propuso excepciones dentro del término concedido y se opuso a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones acotando respecto a la entrega del bien inmueble que tal pedido fue superado al haberse entregado el local comercial desde el día 8 de febrero de 2021.

Revisada la respuesta a la demanda del señor CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO, y en atención a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del código general del proceso, en cuanto a la necesidad de demostrar haber cancelado el valor que conforme lo aportado con la demanda está obligado a pagar por concepto de cánones de arrendamiento adeudados y considerando el período de tiempo que se aduce en la demanda se encuentra en mora, esto es cánones de arrendamiento causados a partir del mes de abril de 2020 y hasta el mes de agosto de 2020, según fecha de presentación de la demanda del 14 agosto de 2020, la parte pasiva no acreditó haber cancelado dichos cánones ya que se allegan recibos por valor de $12’350.000 cuando dichos cánones por 5 meses, tienen un valor de $18’500.000 en el caso de tratarse de un canon de arrendamiento de $3’700.000 correspondiente al valor pactado en el contrato, o de $20’350.000 para el caso de ser el canon vigente $4’070.000 como se predica en la demanda presentada.

Según recibos allegados con la respuesta, se consignaron $7’000.000 el 25 de agosto de 2020; $1’200.000 el 22 de septiembre de 2020; $1’250.000 el 29 de octubre de 2020; $900.000 el 27 de noviembre de 2020; $1’000.000 el 23 de diciembre de 2020 y $1’000.000 el 26 de enero de 2021.

Así las cosas no acreditó haber cancelado el demandado a la parte demandante el valor anunciado como debido de cánones de arrendamiento para la fecha de la presentación de la demanda, ni cumplió la carga de acreditar haber continuado cancelado el canon de arrendamiento durante el curso del proceso. Así las cosas le asiste razón a la parte actora en que el demandado que responde y excepciona no puede ser escuchado por lo que no era procedente dar traslado de sus medios exceptivos como se hizo en forma equivocada, actuación que no podrá ser tenida en cuenta.

Es el mismo demandado RAMIREZ GIRALDO quién en las comunicaciones dirigidas a los arrendadores allegando copia de tales consignaciones relacionados indica que se trata de abonos en el caso de la primera a los cánones correspondientes a los meses de abril a agosto de 2020 e le indica a su contraparte que espera poder acordar un descuento en el canon y que el saldo pendiente se cobre a futuro sin intereses.

Todo lo anterior como una clara aceptación de los valores adeudados y de que si bien propuso a quienes arrendaron el bien objeto de restitución posibles acuerdos los mismos no fueron aceptados.

Tampoco encuentra este despacho que en verdad se esté desconociendo al existencia del contrato ya que es la misma parte que pretende responder y ser escuchada, al referirse a su posición como cesionarios del arrendamiento, quién afirma que "….no se está alegando la inexistencia de obligación por parte de estos en el contrato, sino la calidad que cada uno de estos funge en este".

Para el caso del señor CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO, no sólo reconoce que los arrendatarios que aparecen en la convención solicitaron cederles su posición en el contrato de arrendamiento a él y la señora ANGELA MARIA RAMIREZ CASTEÑEDA sino que los demandantes arrendadores accedieron a dicho pedido, y a partir de la comunicación de aumento de canon de arrendamiento que buscó hacer la parte actora mediante comunicación del 6 de junio de 2014, fue precisamente el señor CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO quién procedió a depositar de manera mensual el canon por valor de $3'700.000 en favor de la demandante por intermedio del Banco Agrario de Colombia y a comunicar sobre dicho pago a la arrendadora manifestando como se lee en la comunicaciones allegadas con la demanda que "la consignación lo es para no incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento, más no de aprobación del valor que se nos está cobrando".

Sobre tal punto se indica en el escrito de respuesta que, no existió obligación de pago del aumento del canon de arrendamiento al tratarse de un local comercial y que los arrendadores aceptaron tácitamente puesto que durante 7 años se ha venido elevando oficio de no aceptación de aumento de canon y tal regulación no fue regulada judicialmente.

El mismo RAMIREZ GIRALDO propuso en distintas comunicaciones a los arrendadores acordar un descuento en el precio del arriendo dado los cánones de arrendamiento adeudados por causa de la pandemia. No puede tener otra calidad más que se cesionario de la posición de arrendatario quién se niega a aceptar el aumento del canon y además propone que el mismo sea rebajado. También se dice en la respuesta que los demandados siempre fueron cumplidos de su obligación contractual y por ello los períodos objeto de cobro datan apenas del mes de marzo de 2020.

Tampoco son admisible las manifestaciones contenidas en la respuesta a la demanda cuando según se acreditó con el libelo respectivo es precisamente la señora ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA quién aparece inscrita como propietaria del establecimiento de comercio que funciona en el local arrendado por lo que en favor suyo operó la cesión al ser la citada demandada la propietaria de LA FONDA DEL

CAFÉ SHOW, establecimiento con matrícula 25731 de la cámara de comercio de Manizales localizado en la calle 10 nro. 24-173. Tal matrícula fue renovada en el 2020 y cancelada el 11 de febrero de 2021 cuando se hizo entrega del bien arrendado.

En todo caso sobre este punto habrá de volver el despacho en esta decisión en el análisis del contrato y la legitimación en la causa concluyendo en este punto que NO PUEDE SER ESCUCHADO EL DEMANDADO en su respuesta a la demanda.

En este caso el día 8 de febrero de 2021 como lo informó la apoderada de los demandantes en escrito allegado al proceso el día 24 de febrero de 2021, el bien inmueble arrendado objeto de restitución fue entregado, tal y como lo reconoce también la parte pasiva al oponerse a la pretensión cuarta de la demanda y afirmar que su apoderado entregó el bien en esa fecha.

Pese la entrega del bien la parte actora solicita continuar con el trámite del proceso para declarar el incumplimiento y obtener la condena respectiva al pago de la cláusula penal, aumentos de cánones y cánones de arrendamiento.

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 Avenida Centenario número 26-33 hoy 24-173 acceso número 2 de Manizales, celebrado entre LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ, JACQUELINE HENKEL JIMENEZ Y HANS JOACHIN HENKEL JIMENEZ como arrendadores y ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA Y CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO como arrendatarios, en razón de la incursión en mora en el pago del canon de arrendamiento y en el pago de los incrementos al canon de arrendamiento, por parte de los demandados.

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.

Los demandantes fueron quienes arrendaron el bien inmueble y para el caso de los demandados, se trata de aquellos en favor de quién solicitaron los iniciales arrendatarios, se cediera el contrato de arrendamiento.

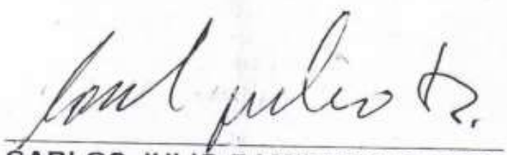
A dichos demandados les remitió comunicación la parte actora a través de apoderada, comunicando aumento en el canon de arrendamiento inicial estipulado sobre el bien objeto de restitución el día 6 de junio de 2014.

Mediante recibos DE DEPOSITOS DE ARRENDAMIENTOS del Banco Agrario de Colombia, diligenciados en el espacio de arrendatario o inquilino con el nombre de CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO o ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA, se realizó el pago del canon de arrendamiento estipulado en el contrato inicial sobre el local objeto de arrendamiento, a partir del mes de julio de 2014, procediendo el señor RAMIREZ GIRALDO a dirigir comunicación a los arrendadores mediante cartas en las que les indica que anexa original y copia de la consignación por concepto de pago de canon de arrendamiento del mes de septiembre de 2014 respecto al bien inmueble donde se encuentra FONDA DEL CAFÉ ubicado en Manizales en la calle 10 nro. 24-173 y que la consignación es para no incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento más no de aprobación de valor que se no está cobrando.

Así las cosas la manifestación respecto a que el contrato fue cedido a los demandados como arrendatarios por los arrendatarios iniciales ha quedado probada al proceder los demandados a negarse a pagar el incremento comunicado por la arrendadora, proceder a consignar el canon de arrendamiento y el caso de la señora RAMIREZ CASTAÑEDA ser la propietaria inscrita del establecimiento de comercio que funcionó en el local arrendado, a tono con lo dispuesto en el artículo en el numeral 5 del artículo 516 y al integrar tal contrato de arrendamiento los bienes del establecimiento de la demandada. Igualmente se acredita con la solicitud contenida en las cartas con las que se enviaros los pagos a partir del mes de agosto de 2020 donde expresa el demandado:

Hago mi mejor esfuerzo para abonar esta cantidad a los canones de arrendamiento adeudados por causa de la Pandemia.
Espero que en un acto minimo de justicia podamos acordar un descuento del 50% al precio del arrendamiento, y el saldo pendiente sea cobrado a futuro y sin intereses, cuando la emergencia sanitaria termine.

Atentamente,



CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO
C.C 10.239.328

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 independiente[1].

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:

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

> 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.

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 al señor LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ, JACQUELINE HENKEL JIMENEZ Y HANS JOACHIN HENKEL JIMENEZ como arrendadores y a los señores CARLOS HUMBERTO VELASQUEZ PATIÑO Y JOSE ALBEIRO PATIÑO MONTES como arrendatarios del local comercial ubicado en la Avenida Centenario de Manizales número 26-33 hoy 24-173, acceso dos, y que identificado tanto en el contrato mismo, como en la demanda.

Así mismo, aportó copia de la solicitud de cesión el contrato de arrendamiento elevada por le arrendatarios iniciales del contrato en favor de ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA Y CARLOSJULIO RAMIREZ GIRALDO, padre de la primera, de fecha 17 de octubre de 2013; igualmente de la comunicación que la apoderada de los arrendadores dirigió a los iniciales arrendatarios aceptando dicha cesión en la que se expresa que a partir del mes de octubre de 2013 inclusive se tendría a los ahora demandados como arrendatario y coarrendatario del local comercio objeto de arrendamiento situado en la Avenida Centenario número 24-173 acceso 2, aduciendo en tal comunicación que la razón de dicha aceptación era el conocimiento que tenían los contratantes de la persona del señor RAMIREZ GIRALDO.

Se aportó también copia de la comunicación del 6 de julio de 2014 dirigida por los arrendadores a los demandados de aumento de canon de arrendamiento remitida a través de la empresa Servientrega al señor CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO a la dirección del local arrendado y a partir de dicha fecha, se acredita por la parte actora que se efectuaron consignaciones mensuales la primera de ellas del 3 de julio de 2014 en el formato de depósito de arrendamiento del BANCO AGRARIO del canon mensual de $3’700.000 a nombre del arrendador LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ donde se anota como arrendatario o inquilino CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO; y a partir del mes de agosto de 2014 se anota como arrendatario o inquilino a ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA, la mayoría firmadas por el señor RAMIREZ GIRALDO, y se remiten tales consignaciones a los arrendadores con comunicaciones suscritas por CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO. Tales documentos se allegaron en copia por los demandantes años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 y contienes pagos hasta el mes de marzo de 2020.

Las comunicaciones remitidas son del siguiente tenor:

Señores
LILIANA HENKEL JIMENEZ
JACKELINE HENKEL JIMENEZ
HANS JOACHIN HENKEL JIMÉNEZ
Calle 64A No. 21-50 Oficina 1106
Manizales

Asunto : UN ENVÍO Y REQUERIMIENTO

Anexo a la presente, original y copia de la consignación ante el Banco Agrario de Colombia, de la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($3.700.000), por concepto de pago de canon de arrendamiento del mes de Enero de 2019 respecto del inmueble en donde se encuentra "LA FONDA DEL CAFÉ", ubicado en esta ciudad en la Calle 10 # 24-173.

La consignación lo es para no incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento, más no de aprobación del valor que se nos está cobrando.

Atentamente,

CARLOS JULIO RAMÍREZ GIRALDO
CC. 10.239.328

Igualmente se adjuntó certificado de la cámara de comercio que da cuenta de que la persona que aparece inscrita como propietaria del establecimiento de comercio que funciona en el local arrendado LA FONDA DEL CAFÉ, con matrícula 19820525, es la señora ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA, quién canceló dicha matricula luego de entregar el bien arrendado, por lo que al figurar inscrita como dueña de esa unidad económica, al tenor de lo normado en el artículo 516 del Código de Comercio, adquirió la calidad de arrendataria como cesionaria del contrato suscrito por los arrendadores iniciales y está válidamente legitimada como sujeto pasivo, pues el contrato de arrendamiento de un establecimiento de comercio se cuenta como uno de los elementos que pertenecen al mismo, tal como está descrito en el numeral quinto de la norma aludida, que reza:

> **Artículo 516. Elementos del Establecimiento de Comercio.** Salvo estipulación en contrario, se entiende que forman parte de un establecimiento de comercio: (…) 5) Los contratos de arrendamiento y, en caso de enajenación, el derecho al arrendamiento de los locales en que funciona si son de propiedad del empresario, y las indemnizaciones que, conforme a la ley, tenga el arrendatario;
> (…)

Dicha inscripción aunada a las demás pruebas ampliamente mencionadas en esta decisión son pruebas conducentes 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 la misma, tal como expresamente lo dispone el numeral 1 del artículo 384 del C. G. del P.

Como ha quedado dicho en esta decisión con fundamento en las probanzas allegadas se tiene por probado y cierto que en favor de los demandados se cedió el contrato de arrendamiento del que trata este asunto como ha quedado dicho en esta decisión.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de los arrendatarios de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato, y que se incurrió en mora en el pago correspondiente a cánones de arrendamiento causados por cada uno de los periodos comprendidos entre el 1 de abril de 2020 y el 31 de agosto de 2020, a razón de cuatro millones sesenta mil pesos ($4.070.000) mensuales cada uno ya que según lo predica la parte actora, el canon de arrendamiento del local comercial pactado inicialmente en la suma de tres millones setecientos mil pesos ($3’700.000), fue objeto de incremento, decisión que fue notificada a partir del mes de junio de 2014.

Igualmente como causal de terminación se invoca que los arrendatarios se negaron a pagar el aumento comunicado y continuaron pagando el valor pactado como canon en el contrato por medio del Banco Agrario, por lo tanto adeudan también trescientos setenta mil pesos ($370.000) mensuales a partir del mes de julio de 2014 hasta el mes de marzo de 2020, para un total de veinticinco millones quinientos treinta mil pesos ($25’530.000).

Conforme al principio general de la carga de la prueba es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago del canon de arrendamiento en los términos pactados, y si bien dentro del término procesal establecido para la defensa la parte demandada aportó recibos que dan cuenta de pagos por valor de doce millones trescientos cincuenta mil pesos ($12’350.000) para abonar a los cánones que se acreditó con la demanda adeudan entre los meses de abril y agosto de 2020 que suman en total dieciocho millones quinientos mil pesos ($18’500.000) conforme lo pactado en el contrato, tal cifra no satisface el valor de dichos cánones.

Precisamente como lo indica el propio CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO, con los pagos se buscó abonar al total de lo adeudado, sin embargo no se pagaron los cánones en su totalidad y si bien imperaban condiciones que hacía imposible el funcionamiento del establecimiento de comercio que funcionaba en el local, las obligaciones contractuales se mantienen dado que en este caso le asisten los derechos al empresario de conservar ese esfuerzo imprimido para acreditar su negocio, sin que

los decretos dictados por el gobierno nacional en tiempo de pandemia modificaran las normas respecto al pago de los cánones de arrendamiento dado que las que se promulgaron remitieron a las partes a posibles negociaciones que en este caso no se llevaron a cabo, y por tanto de una simple operación matemática se concluye que no acreditó el deudor haber pagado lo adeudado como para ser escuchado y al no cancelarse en canon en forma oportuna y completa en evidente que se incurrió en mora.

Al no acreditarse haber efectuado el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los que se causaron durante el proceso, situación que impide al Juzgado tener en cuenta la contestación presentada y la oposición a la prosperidad de las pretensiones, no hay lugar a someter a controversia las alegaciones de la parte demandada, sería del caso dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por lo tanto dictar sentencia que ordene la restitución del local comercial ubicado en la Avenida Centenario No. 26-33 hoy 24-1783 Acceso 2 de la ciudad de Manizales. Sin embargo, teniendo en cuenta que el inmueble dado en arrendamiento a los demandados, fue restituido al demandante desde el 8 de febrero de 2021 tal como expresamente lo informaran los apoderados judiciales, se declarará la terminación del contrato por incumplimiento del mismo y se condenará en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante por disposición del numeral 1 del artículo 365 *ibídem*. Tal incumplimiento de la convención genera consecuencias.

Debe aclararse que tal incumplimiento se refiere al no pago oportuno y completo de los cánones de arrendamiento pactados a partir del 1 de abril de 2020, más no al pago del aumento de canon de arrendamiento que según la parte actora no cumplieron los arrendatarios.

Tratándose de arrendamiento de local comercial, las diferencia que surjan al momento de la renovación de la convención, deberán ser resueltas mediante proceso verbal como lo manda el artículo 518 del código de comercio que dispone:

"**DIFERENCIAS EN LA RENOVACIÓN DEL CONTRATO.** Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos".

En nuestra legislación no existe una norma que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de los locales comerciales por lo que el incremento de no acordarse entre las partes mediando su voluntad debe buscarse en forma judicial en proceso de regulación de canon.

Si bien existe una comunicación de la parte actora tendiente a modificar el canon inicial, la parte demandada una vez la recibió se opuso a tal incremento procediendo

a consignar en forma oficiar ante el Banco Agrario, es decir no estuvo de acuerdo con dicho incremento.

Al tener los arrendadores a su alcance el regular el aumento del canon bien pudieron hacerlo como lo manda el código de comercio, por lo tanto no puede predicarse que los arrendatarios incumplieron con el aumento de los cánones. Nótese que sobre le particular nada se dijo en el contrato.

Es de aclara además que según manifestación de la parte actora, al informar sobre la entrega del bien, en acuerdo con el apoderado de los demandados solamente se causarían cánones de arrendamiento hasta el mes de enero de 2021, es decir pese a que esta decisión declarará terminado el contrato, se tendrá en cuenta lo acordado por las partes respecto al cobro de obligaciones derivadas del mismo.

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 LILIANA MARIA HENKEL JIMENEZ, JACQUELINE HENKEL JIMENEZ Y HANS JOACHIN HENKEL JIMENEZ como arrendadores y los señores ANGELA MARIA RAMIREZ CASTAÑEDA Y CARLOS JULIO RAMIREZ GIRALDO como arrendatarios del local comercial ubicado en la Avenida Centenario No. 26-33 hoy 24-173, Acceso 2 de Manizales, por incumplimiento de los arrendatarios.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de un millón ochocientos cincuenta mil pesos ($1’850.000), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo PSAA-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE[2]

Firmado Por:

Sandra Maria Aguirre Lopez
Juez Municipal
Civil 001

[2] Publicado por estado No. 132 fijado el 9 de agosto de 2.021 a las 7:30 a.m.

SANDRA LUCIA PALACIOS CEBALLOS
Secretaria

Juzgado Municipal
Caldas - 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:
e1884e58c5d0404c4a41e69ee8387731ef5b52d9a8ce2fd40cc9726c6acaf01d
Documento generado en 06/08/2021 04:44:11 PM

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