



República de Colombia

Juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita

Guatavita, veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 25-326-40-89-001-2022-00089-00
Demandante: Nelson Luna Pisco
Demandado: Carlos Andrés Guzmán Guzmán
Proceso: Restitución de Inmueble

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones

El señor Nelson Luna Pisco, a través de apoderado judicial, solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado el 1 de octubre de 2019, con el señor Carlos Andrés Guzmán Guzmán, por las siguientes causas:

1. No cancelar el valor total de los cánones, correspondiente al incremento anual de acuerdo al IPC, de los meses: diciembre de 2020, enero a diciembre de 2021 y enero y febrero de 2022.
2. Incumplimiento del arrendatario en las obligaciones de pagar el canon en las fechas estipuladas.
3. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el procedimiento de pago por consignación extrajudicial del canon de arrendamiento, contemplado en el artículo 10 de la Ley 820 de 2003, por dar aviso de la consignación al arrendador, con posterioridad a los cinco (5) días siguientes a la consignación y por omitir dar aviso al arrendador, mediante comunicación, en el mes de octubre de 2021 y febrero y marzo de 2022.
4. Por el vencimiento del término estipulado en el contrato, de conformidad con la comunicación escrita de fecha 11 de agosto de 2021, en donde se le comunicó la voluntad de no renovar el contrato, con antelación de casi dos (2) meses al vencimiento del segundo período contractual.

Así mismo, pide que se condene al demandado a restituir el inmueble; que se ordene la práctica de la diligencia de entrega y que se condene a la demandada al pago de las expensas y costas que genere el proceso.

2. Hechos y fundamentos

Indica el apoderado que el accionante, celebró contrato de arrendamiento de local comercial con el demandado, mediante documento privado de fecha 1 de octubre de 2019, cuyos linderos generales se encuentran consignados en la Escritura Pública 660 del 25 de septiembre de 2020 de la Notaria Única de Guatavita.

Agrega que el término del contrato fue de un (1) año y que el arrendatario se obligó a pagar como canon mensual la suma de seiscientos mil pesos m/cte. (\$600.000), el cual debía efectuar anticipadamente, dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes.

Señala que el arrendatario incumplió con sus obligaciones contractuales, como lo es el pago oportuno de los servicios públicos, de manera repetitiva. Expresa que tampoco pagó el valor completo del canon para el mes de diciembre de 2020, para todos los meses del año 2021 y enero y febrero de 2022, pues desconoció el pago de los incrementos anuales conforme al IPC.

Expone que el arrendatario incumplió con las fechas de pago para los meses de noviembre y diciembre de 2020 y julio de 2021.

Relata que, en noviembre de 2020, de manera verbal y el 23 de diciembre de forma escrita, a través de WhatsApp, informó al arrendatario que había vendido el inmueble al señor Rubén Luna, por lo que debía entenderse con él en todo lo relativo al contrato, notificándole la cesión del contrato, pero que el demandado continuó pagando los cánones al demandante, de forma unilateral, desconociendo al nuevo propietario.

Describe que, en contra de lo estipulado en la cláusula segunda del contrato, en el mes de septiembre de 2021, el arrendatario decidió no pagar el canon al arrendador ni al propietario del inmueble y procedió a abrir una cuenta de títulos de arrendamientos en el Banco Agrario a nombre del demandante, sin comunicar previamente tal situación al arrendador. Precisa que desde tal fecha, el accionado ha efectuado el pago de los cánones en dicha cuenta, haciéndolo de forma extemporánea en ocasiones y que de igual forma, remitió al actor, de manera tardía, las copias de los depósitos para que este pudiera efectuar los retiros.

Manifiesta que el 11 de agosto de 2021, el accionante remitió, vía correo electrónico, la manifestación de no renovar el contrato, en atención a que se aproximaba el vencimiento de la fecha pactada. Agrega que el arrendatario no ha entregado el inmueble.

Expresa que conforme a la cláusula décima primera del contrato, el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones da derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble.

Fundamenta la presente acción en el numeral 1 del artículo 22 de la ley 820 de 2003 y artículo 384 del Código General del Proceso.

3. Contestación de la demanda

Notificada la demanda de conformidad con las formalidades del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 (pág. 5 PDF12), la parte accionada, dentro del término legal para contestarla guardó silencio. Así tampoco dio cumplimiento con lo establecido en el inciso 2° del Numeral 4 del Artículo 384 del CGP.

II. CONSIDERACIONES

Ningún reparo se encuentra con relación a los denominados presupuestos procesales. Para ello se tiene en cuenta que la demanda reúne las exigencias legales, las partes son capaces, pues no obra prueba ninguna que desvirtúe la presunción correspondiente, quien ha comparecido al proceso lo ha hecho a través de apoderado y la competencia, atendidos los factores que la delimitan, radica en esta oficina judicial para conocer y definir el debate.

1. Competencia

El numeral 1° del artículo 17 del CGP, dispone que los jueces civiles municipales conocen en única instancia “...*De los procesos contenciosos de mínima cuantía...*”. Así mismo, el numeral 7 del artículo 28 del precitado código señala que en los procesos de restitución de tenencia “...*será competente, de modo privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes, y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante...*”.

En este caso, se trata de un proceso de restitución de inmueble arrendado cuya cuantía se determina conforme a lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 26 del CGP, el cual establece que, en los procesos de tenencia por arrendamiento, esta se determina “...*por el valor actual de la renta durante el término pactado inicialmente en el contrato...*”.

En este caso, la parte actora estimó la cuantía en doscientos setenta y dos mil ochocientos veinte pesos m/cte. (\$272.820), suma que corresponde al valor de las diferencias dejadas de pagar por concepto de cánones de arrendamiento, debido al incremento anual del mismo conforme al IPC.

Así mismo, se observa que el inmueble arrendado se encuentra ubicado dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Guatavita, conforme se evidencia en el contrato de arriendo obrante en las páginas 1-2 del PDF02.

En consecuencia, se concluye que este juzgado es competente para conocer el presente asunto en única instancia.

2. Problema jurídico

Se contrae a establecer si existe o no incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, derivado **i)** del no pago total del canon de arrendamiento; **ii)** del pago tardío de los cánones; **iii)** del pago de cánones mediante consignación extrajudicial sin el cumplimiento de los requisitos legales y contractuales y **iv)** por el vencimiento del plazo establecido.

3. El contrato de arrendamiento

Frente al contrato de arrendamiento el artículo 1973 del C.C., lo define 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 artículo 1974, indica que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que puedan consumirse, exceptuando aquellas que la ley prohíbe arrendar, así como los derechos de habitación y uso. De otra parte, señala que puede arrendarse aún la cosa ajena y faculta al arrendatario para acudir a la acción de saneamiento en contra del arrendador, en caso de evicción.

Ahora bien, el artículo 2000 del Código Civil señala que el arrendatario está obligado al pago del precio o la renta, e incluso faculta al arrendador para ejercer el derecho de retención frente a los frutos existentes en la cosa arrendada y los objetos con los que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, los cuales se presumen como de su propiedad. Por su parte, el artículo 2003, en tratándose de indemnizaciones a cargo del arrendatario, es claro en señalar que la misma procede cuando por culpa de éste, se pone término al arrendamiento, obligándolo a pagar la renta por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Por su parte, el código de comercio en su artículo 518 a 524 regula lo concerniente a los contratos de arrendamiento comercial y su artículo 524 señala el carácter imperativo de las normas allí señaladas.

4. Del no pago del canon de arrendamiento

Se trata aquí del ejercicio de la acción tendiente a recuperar para la parte demandante la tenencia del bien dado en arrendamiento, alegándose el incumplimiento del contrato por falta de pago de los cánones de arrendamiento desde el mes noviembre de 2019. En consecuencia, son presupuestos de la acción,

la prueba de la relación contractual de arriendo, la legitimidad de los intervinientes y la viabilidad y firmeza de la causal esgrimida.

Con relación a tales presupuestos debe decirse que la celebración y vigencia del contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de la restitución se halla plenamente acreditada con contrato de arrendamiento visto en las páginas 1-2 del PDFo2 del plenario, el cual no fue tachado de falso ni debatido por la parte demandada. La legitimidad de los intervinientes ha de entenderse cumplida a cabalidad pues del contrato aludido se desprende claramente que quienes lo suscriben tienen legitimidad tanto por activa como por pasiva ya que el demandante funge como arrendador y el demandado como arrendatario.

Respecto de la causal invocada, se observa que se trata de la contenida en el numeral primero (1º) del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, el cual establece que *“...Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes: 1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato...”*.

La parte actora aduce entonces que existe incumplimiento derivado del no pago de los cánones de arrendamiento en forma completa y el extremo pasivo, notificado en legal forma del auto admisorio de la demanda, no contestó la demanda y tampoco demostró la consignación total del valor de los cánones adeudados, pues el incremento conforme al IPC se plasmó en la cláusula segunda (pág. 1 PDFo2), lo que demuestra la causal en examen pues, al ser el incumplimiento un cargo apoyado en un hecho de carácter negativo que exime a quien lo aduce de prueba, era la parte demandada la encargada de demostrar el hecho positivo contrario, esto es, el pago oportuno, cuestión que no tuvo ocurrencia, circunstancia que permite acceder a las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta además que el artículo 384 del CGP, en su numeral tercero establece que *“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*.

Al haberse acreditado la primera de las causales invocadas en la demanda para dar por terminado el contrato, considera el Despacho que se hace inocuo el análisis de las demás, pues lo analizado hasta aquí resulta suficiente para acceder a las pretensiones de la demanda.

En mérito de expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Guatavita, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor Carlos Andrés Guzmán Guzmán en su condición de arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento, respecto del inmueble

(local comercial) ubicado en la Calle 6 No. 3ª-06 de la zona urbana del Municipio de Guatavita, por haber incurrido en la causal prevista en el numeral 1º del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Como consecuencia, de lo anterior, **DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento**, por incumplimiento en el pago completo de los cánones de arrendamiento, por parte del señor Carlos Andrés Guzmán Guzmán.

TERCERO: ORDENAR al señor Carlos Andrés Guzmán Guzmán, identificado con cédula de ciudadanía 80.088.158, restituir a favor de la parte demandante, el inmueble (local comercial) ubicado en la Calle 6 No. 3ª-06 de la zona urbana del Municipio de Guatavita, en el término de diez (10) días, contado a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, de conformidad al numeral 4 del artículo 366 del C.G.P, en concordancia con el Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, de la sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, en las que deberá incluirse el valor de las agencias en derecho, las cuales se fijan por el valor de \$440.000. **Por secretaria LIQUÍDENSE.**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CESAR ARLEY HERRERA PACHÓN
Juez

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL GUATAVITA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

Hoy 24 de febrero de 2023 se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el Estado No. 006.



DANIEL ALEJANDRO ORTIZ BONILLA
SECRETARIO