



CONSTANCIA: Pasa a Despacho de la señora Juez informando que se encuentra fenecido el término para pagar o excepcionar con el cual contaban los demandados, quienes se notificaron mediante aviso el día 27 de noviembre de 2023, guardando silencio la demandada LUZ ELISA USMA ARCILA y pronunciándose en término respecto de la misma el demandado ANDRÉS TRUJILLO USMA, sin embargo, no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeudan conforme a lo establecido por el Artículo 384 del Código General del Proceso.

Corrieron hábiles para retirar las copias los días 28, 29 y 30 de noviembre de 2023.

Corrieron hábiles para pronunciarse sobre la demanda los días: 01, 04, 05, 06, 07, 11, 12, 213, 14, 15, 18, 19 de diciembre de 2023, 11, 12, 15, 16, 17, 18., 19 y 22 de enero de 2024.

Así mismo, doy cuenta que la anterior documentación fue llegada los días: 16/11/2023, 29/11/2023, 12/12/203, 15/12/2023 y 15/01/2023

Sírvase Proveer,

Armenia, Quindío; 8 de marzo de 2024

LUZ MARINA CARDONA RIVERA
Secretaria.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD ARMENIA - QUINDÍO

Armenia, Quindío; dieciocho (18) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

ASUNTO:	SENTENCIA NO. 57
PROCESO:	VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	MELBA LUCIA HURTADO BEDOYA
DEMANDADO:	ANDRÉS TRUJILLO USMA LUZ ELISA USMA ARCILA
RADICACIÓN:	630014003005- 2023-00499-00

Procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL)**, promovido por las partes relacionadas en el epígrafe anterior.



ANTECEDENTES:

El presente proceso que correspondió por reparto a este despacho se emitió auto admisorio de la demanda el 31 de octubre de 2023 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

1º DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.

Entre la parte demandante MELBA LUCIA HURTADO BEDOYA y la parte demandada ANDRÉS TRUJILLO USMA y LUZ ELISA USMA ARCILA, celebraron contrato de arrendamiento inmueble local comercial ubicado en la Carrera 16 Nro. 11-70 de Armenia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-139212; suscrito el día 14 de junio de 2019, por el término de 06 meses contados a partir del 15 de junio de 2019 y está duración se prorrogaría mediante comunicaciones escritas por lo menos con un mes a la fecha de vencimiento y después de dos años de vigencia del contrato, el arrendatario tendría derecho a renovación.

Adicional, como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$580.000 mensuales, los cuales se cancelarían durante los primeros 5 días de cada mes.

La parte demandada incumplió con la obligación de pagar los cánones de arrendamiento dentro de término convenido, presentando mora en el pago desde el mes de mayo de 2023 hasta la fecha de presentación de la demanda.

2º PRETENSIONES

1º Se declare la terminación del contrato de arrendamiento de Local comercial, 1. inmueble ubicado en la ciudad de Armenia(Q), en la carrera 16 Nro. 11-70, registrado bajo matrícula inmobiliaria 280-139212 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Armenia, suscrito el 14 de junio de 2019 entre MELBA LUCIA HURTADO BEDOYA como Arrendadora y ANDRES TRUJILLO USMA como arrendatario y LUZ ELISA USMA ARCILA como coarrendataria, por incumplimiento en pago del canon de arrendamiento, correspondientes a los periodos comprendidos entre el 15 de mayo al 14 de junio del 2023, del 15 de junio al 14 de julio de 2023, del 15 de julio al 14 de agosto de 2023 y del 15 de agosto al 14 de septiembre de 2023, por valor total de DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL (\$2.480.000.00)

2º Se condene a los demandados a restituir a la demandante MELBA LUCIA HURTADO BEDOYA, el inmueble que se ha descrito, por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento desde el 15 de mayo de 2023.

3º Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de mi representada MELBA LUCIA HURTADO BEDOYA de



conformidad con el artículo 384 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012), comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

4º Que no se escuche a los demandados, durante el transcurso del proceso mientras no se consignen el valor del saldo adeudado DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL comprendidos entre el 15 de mayo al 14 de junio del 2023, del 15 de junio al 14 de julio de 2013, del 15 de julio al 14 de agosto de 2023 y del 15 de agosto al 14 de septiembre de 2023; así como por lo estimado en la cláusula Penal DÉCIMA CUARTA, constituyendo a la fecha en UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000.00) M/C valor que se declara bajo JURAMENTO ESTIMATORIO, de acuerdo a lo ordenado en el CODIGO GENERAL DEL PROCESO (Ley 1564 de 2012)

5º Que se condene al demandado el pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso.

3º ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 31 de octubre de 2023, en el cual se ordenó correr traslado a los demandados por el término de 20 días. (Archivo # 007 del expediente digital)

Los demandados se notificaron mediante aviso del auto que admitió la demanda, el 27 de noviembre de 2023, por lo que le empezó a transcurrir el término para comparecer a la contienda a partir del día 01 de diciembre de 2023.

Se aclara que las notificaciones personales y por aviso enviadas al demandado ANDRÉS TRUJILLO USMA, si bien se rehusaron a recibir las en el lugar de destino, de conformidad a lo contemplado por Numeral 04 del Artículo 29 del Código General del Proceso, se entienden entregadas, por lo que no es procedente acceder al emplazamiento solicitado por la parte actora, como quiera que ya se entendió surtida.

La demandada LUZ ELISA USMA ARCILA, no se pronunció respecto de la demanda

Presentado y el codemandado ANDRÉS TRUJILLO USMA en tiempo oportuno presentó contestación de la demanda, sin embargo, no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que de acuerdo a la demanda adeudan conforme a lo establecido por el Artículo 384 del Código General del Proceso, pues no fueron aportadas las consignaciones efectuadas por tales conceptos.

4º PRUEBAS

• Documentales.

1º **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre MELBA LUCIA HURTADO



BEDOYA en calidad de arrendadora, ANDRÉS TRUJILLO USMA en calidad de arrendatario y LUZ ELISA USMA ARCILA como coarrendataria.

2º Copia de la Escritura Pública No. 94 del 17 de enero de 2001 protocolizada en la Notaria Primera del Círculo de Armenia.

3º Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria N° 280-139212.

4º Certificado de matrícula mercantil de persona natural expedido a nombre de ANDRÉS TRUJILLO USMA.

CONSIDERACIONES

1. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso

Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento. Veamos Por qué:

El despacho, tiene competencia para asumir el conocimiento de la litis; la demanda se ajusta a los requisitos generales consagrados en los artículos 75, 76, 77 y 84 del Código de Procedimiento Civil (artículos 82, 83, 84 y 89 del C.G.P); la capacidad para ser parte la ostenta la demandante pues es mayor de edad y con pleno ejercicio de su capacidad de ejercicio.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 63 de la Codificación Procesal Civil (artículo 73 del C.G.P), se cumple en debida forma, porque la parte demandante compareció al proceso a través de abogado inscrito.

La legitimación en la causa, como presupuesto de orden sustancial, se satisface por ambos extremos, por activa porque la acción la promueve la persona que solicita la restitución del inmueble arrendado y acredita la calidad de arrendador, por pasiva, porque se formuló en contra de quien se reconoce como arrendatario y coarrendatario.

2. Problemas jurídicos: principal y subsidiario.

¿Se logró demostrar dentro del presente proceso la existencia de un contrato de arrendamiento entre demandante y demandada?

¿Existió incumplimiento al citado contrato?

3. Generalidades sobre la restitución de bien inmueble para (Local Comercial)

Regulado en parte y en aplicación de lo normado en el Artículo 2º del Código de Comercio, por las normas generales sobre arrendamiento consagradas en el Código Civil, y en lo demás, por las complementarias y



especiales previstas en los artículos 518 a 524 del Estatuto Mercantil, que incluso tienen preferencia sobre las anteriores, cuando le sean opuestas.

Sin embargo, el Código de Comercio, no tipifica de manera autónoma e independiente el contrato de arrendamiento de locales comerciales, pero su regulación se encuentra inmersa dentro de la normativa que disciplina el procedimiento jurídico de los establecimientos de comercio.

Así las cosas y como quiera que la causal exteriorizada para impetrar la restitución del inmueble objeto del proceso, fue la mora en el pago de la renta, resulta oportuno señalar, que el artículo 2035 del Código Civil, que regulaba el requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora al deudor, fue derogado por el artículo 43 de la Ley 820 de 2003, normativa ésta que establece en el artículo 22 numeral 1º, como causal para que el arrendador pueda solicitar unilateralmente la terminación del contrato “La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato”, de donde deviene, que para el efecto ya no se hace necesario constituir en mora al deudor en esta clase de litigios, máxime si tenemos en cuenta, que a la luz de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 1608 del Código Civil, el deudor está en mora: “Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora”, pero ya tuvimos la oportunidad de advertir, que en litigios de esta naturaleza, ya no opera la constitución en mora, ciertamente por la derogatoria expresa del artículo 2035 del Código Civil.

Para el caso, podemos ver como el artículo 384 del Código General del Proceso, exige la presentación de prueba siquiera sumaria, que demuestre la existencia del contrato de arrendamiento, tanto más y como es el caso para obtener la restitución del bien inmueble arrendado con base en un contrato de arrendamiento con el lleno de los requisitos.

La doctrina enuncia:

"...Uno de los principios de la prueba judicial es el principio de contradicción, en virtud del cual, ella no puede ser apreciada si no se ha celebrado, con conocimiento de la contraparte, es decir, la prueba no contradicha carece de valor..."

El caso concreto.

Del análisis en su conjunto, de las pruebas como de los elementos normativos se establece que:

La parte demandante invoca como causal para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, el incumplimiento por parte de arrendatario en el pago de los cánones mensuales (Numeral 1 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003), adeudándolos desde mes de mayo de 2023 hasta la fecha de presentación de la demanda.



Establece el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución, caso que se presentó dentro de éste trámite, pues la parte demandada fue notificada legalmente y transcurrido el término concedido para contestar la demanda, uno de los demandados se pronunció al respecto pero no dio cumplimiento al depósito de los cánones de arrendamiento adeudados para ser oído.

Como lo sucedido en este caso cumple con los presupuestos de la precitada disposición a ella se dará cabal cumplimiento.

Así las cosas, debe proferirse sentencia y recibir la parte demandada además, la condena en costas de acuerdo con lo establecido en el artículo 392 *ibídem*, que se liquidarán de conformidad con lo establecido en la misma norma.

Conclusión

Del examen de los elementos ya descritos, se logra establecer que:

- El demandante probó el incumplimiento de la parte demandada del ya citado contrato, por pago tardío de los cánones de arrendamiento.
- Se declarará la terminación del contrato de arrendamiento según la pretensión del demandante.
- De conformidad con lo dispuesto y teniendo en cuenta la pretensión de la parte demandante, se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato.
- Previamente a proceder con el decreto de medidas cautelares solicitado el pasado 12 de diciembre de 2023, se le requiere al apoderado de la parte actora para que allegue caución judicial en la suma de SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE (\$728.000) de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 384 y el numeral 02 del Artículo 590 del Código General del Proceso.

Por lo brevemente expuesto y sin que se precisen más consideraciones, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD** de Armenia Q., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO, el contrato de arrendamiento, celebrado por MELBA LUCIA HURTADO BEDOYA, identificada con la cédula de ciudadanía No.41.894.083 en calidad de arrendadora, y ANDRÉS TRUJILLO USMA como arrendatario y LUZ ELISA USMA ARCILA como coarrendataria mediante documento suscrito el 14 de junio de 2019 sobre el bien inmueble local comercial ubicado en la Carrera 16 Nro. 11-70 de Armenia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-



139212 y ficha catastral 63001010600000090902900000045, por falta de pago del canon de arrendamiento del inmueble, cuyos linderos se encuentran contenidos en los anexos del libelo de la demanda, en la copia de la Escritura Pública No. 94 del 17 de enero de 2001 protocolizada en la Notaria Primera del Círculo de Armenia¹.

SEGUNDO: ORDENAR a la parte demandada J ANDRÉS TRUJILLO USMA C.C. 79.960.546 y LUZ ELISA USMA ARCILA C.C. 24.477.011 la **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO**, haciendo entrega del mismo a la parte arrendadora, lo cual se deberá hacer dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del fallo.

TERCERO: La restitución del inmueble arrendado, la deberán hacer tanto los demandados como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

CUARTO: ORDENAR de una vez la expedición del despacho comisorio por intermedio del centro de servicios judiciales, dirigido a la Alcaldía de Armenia Quindío, de la ciudad en caso de no realizarse la entrega del inmueble en el término antes señalado.

QUINTO: Se condena en costas a la parte demandada y se fijan las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo mensual legal vigente (1 S.M.M.L.V.) de conformidad con lo establecido en el Acuerdo PSAA16-10554 del 2016, en concordancia con el Artículo 365 del C. G. del P.

SEXTO: PREVIAMENTE a estudiar el decreto de las medidas cautelares solicitadas, la parte actora deberá llegar caución judicial en la suma de SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS M/CTE (\$728.000) de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 384 y el numeral 02 del Artículo 590 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

MARIA DEL PILAR URIZA BUSTOS
JUEZ

Se deja la constancia que, la presente decisión se firmara digitalmente atendiendo a la falla en el aplicativo de firma electrónica de la Rama Judicial

¹ folios 10 a 15 del Archivo 003 del expediente digital.

