



CONSTANCIA: La dejo en el sentido de indicar que el término del que disponían las partes para pronunciarse sobre el auto calendarado 24/01/2022, allegándose oportunamente escrito pronunciándose respecto de los mismos los días: 27/01/2022 y 03/02/2022.

Así mismo, doy cuenta que verificado el expediente no se advierte que la parte demandada acreditara el pago de los cánones de arrendamiento conforme a lo establecido por el Artículo 384 del Código General del Proceso. Pasa a despacho del señor juez para que provea.

Sírvase Proveer,

Armenia, Quindío; 1 de marzo de 2022



LUZ MARINA CARDONA RIVERA
Secretaria.

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA - QUINDÍO

Armenia, Quindío; dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO:	SENTENCIA NO. 005-2022
PROCESO:	VERBAL SUMARIO
DEMANDANTE:	MIRIAM BERNAL MORALES
DEMANDADO:	CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDÍO S.A.S.
RADICACIÓN:	630014003005- 2021-00125-00

Vista la nota secretarial que antecede y teniendo en cuenta la aclaración de los pagos de los cánones de arrendamiento cancelados por la parte demandada directamente a la parte demandante, se pudo corroborar que los recibos de pago aportados con la contestación de la demanda obedecen a los periodos de marzo, abril y mayo de 2021, ya que efectuada la lectura de los mismos se logró advertir que el recibo de fecha 22/09/2021, determina que el mismo es por concepto de arrendamiento del mes de abril de 2021.

Si bien la parte demandada, dentro del memorial allegado el pasado 03 de febrero de 2022, acredita haber consignado a órdenes del presente asunto \$5.876.586, lo cierto es que una vez verificada la cuenta de depósitos judiciales del despacho se observó que aparecen dos consignaciones para el presente asunto así: i) \$1.150.000 y ii) \$5.750.000 ambas del 02/02/2022 según reporte del Banco Agrario, tales montos de dinero no cubren la totalidad del dinero adeudado por concepto de cánones de arrendamiento por la parte demandada, en virtud de lo cual esta parte no acreditó encontrarse al día en los pagos de cánones de arrendamiento, por lo que no será oída en el presente proceso conforme a lo preceptuado por el Artículo 384 del Código General del Proceso.

Así pues, procede el despacho a proferir sentencia que en derecho corresponde dentro del presente **PROCESO VERBAL 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 07 de mayo de 2021 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

1º DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.

Entre la parte demandante MIRIAM BERNAL MORALES y la parte demandada CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDÍO S.A.S., celebraron contrato de arrendamiento inmueble local comercial ubicado en la Carrera 15 Nro. 14-05 de Armenia, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 280-5952; suscrito el día 01 de agosto de 2015, por el término de 01 año contado a partir del 01 de agosto de 2015 hasta el 01 de agosto de 2016 y esta duración se prorrogará por plazos iguales.

Adicional, como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$2.000.000 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 marzo de 2020 donde los pagos fueron esporádicos, habiendo pagado hasta el mes de agosto de 2020.

2º PRETENSIONES

1º Se declare terminado el contrato de arrendamiento de Local comercial ubicado en la carrera 15 Nro. 14-05 de Armenia, celebrado el día primero de agosto de 2015, entre MIRIAM BERNAL MORALES, como arrendadora y el CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDIO S.A.S con Nit. 900.872.654-2 como arrendataria y codeudora, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento pactados.

2º Se condene al demandado a restituir al demandante, el inmueble identificado en la demanda.

3º Que no se escuche al demandado durante el transcurso del proceso mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes al periodo entre el mes de septiembre del año 2020 hasta la fecha de la restitución, así como de los servicios públicos del inmueble causados conforme al artículo 37 de la Ley 820 de 2003 y los cánones y servicios que se causen en el transcurso del proceso.

4º Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor del demandante de conformidad con el artículo 337 del Código de Procedimiento Civil, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

5º Que se condene en costas a los demandados.

3º ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 07 de mayo de 2021, en el cual se ordenó correr traslado al demandado por el término de 10 días. (Archivo #14 del expediente digital)



La entidad demandada fue notificada del auto en mención vía correo electrónico el pasado 29 de septiembre de 2021, por lo que conforme a lo preceptuado por el Artículo 08 del Decreto 806 del 2020 la misma se entiende surtida transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, por lo que le empezó a transcurrir el término para comparecer a la contienda a partir del día 04 de octubre de 2021, presentado a través de apoderado judicial en tiempo oportuno contestación de la demanda y excepciones de merito, no obstante, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento que informó el extremo accionante que se le adeudan, motivo por el cual, la contestación de la demanda y medios exceptivos no podrán ser tenidos en cuenta conforme a lo establecido por el Artículo 384 del Código General del Proceso.

4º P R U E B A S

• Documentales.

1º **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** mediante la cual se acredita la existencia del acuerdo de voluntades suscrito entre MIRIAM BERNAL MORALES en calidad de arrendadora, y el CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDIO S.A.S. en calidad de arrendataria.

2º Copia de la Escritura Pública No. 1177 del 12 de mayo de 1977 de la Notaria Segunda.

C O N S I D E R A C I O N E S

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 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 promovió 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 en la relación como arrendatario y quien está facultado para controvertir las pretensiones impetradas.

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 morar 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:

- A.** Entre demandante y la demandada existió prueba del contrato de arrendamiento, por cuanto la prueba allegada al proceso establece la existencia de dicho contrato, además teniendo en cuenta que no fue objetada, se da por sentado el valor probatorio de la misma.



- B.** Dentro del texto del contrato se pactó como una de las obligaciones del arrendatario en la cláusula segunda "...*CANON DE ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento mensual del inmueble dado en arriendo, es la suma de DOS MILLONES (\$2'00.000,00) DE PESOS, que la Arrendataria pagará anticipadamente ala Arrendadora o a su orden...*" (SIC)
- C.** Así mismo, en la cláusula tercera se estipulo: "...*PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. La arrendataria se obliga a pagar ala Arrendadora el pago del arrendamiento acordado en la cuenta de ahorros Banco Davivienda No.0550136700029137 de la ciudad de Armenia, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, debiendo acreditarse el pago con el recibo que expida la Arrendadora o la persona quien ella delegue esta facultad...*" (SIC)
- D.** Además, en el contrato de arrendamiento se estipulo, en la cláusula décima quinta: "...*INCUMPLIMIENTO: el incumplimiento dela Arrendataria a cualquiera de las subobligaciones legales o contractuales, faculta ala Arrendadora para ejercer las siguientes acciones simultáneamente o en el orden que elija: 1) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente. 2) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendataria por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa porincumplimiento pactada en este contrato...*"(SIC)
- E.** La arrendataria no pagó los cánones de arrendamiento en la forma acordada en el contrato, esto es de manera oportuna, y en la forma allí dispuesta, de conformidad con lo que fuera manifestado en el escrito de demanda, más exactamente en el tercero de los hechos de la demanda. La arrendataria **CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDIO S.A.S.**, dentro del trámite del proceso no desvirtuó la afirmación efectuada por la parte actora.

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.
- Se ordenará la entrega de los depósitos judiciales existentes a favor del presente asunto a favor de la parte demandante, para que sean tenidos en cuenta como abono de la suma de dinero adeudada por concepto de cánones de arrendamiento.

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 MIRIAM BERNAL MORALES, identificada con la cédula de ciudadanía No.24.484.366 en calidad de arrendadora, y el CENTRO DE ENSEÑANZA AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDIO S.A.S., identificada con el NIT. 900.872.654-2 en calidad de arrendataria, mediante documento de fecha 01 de agosto de 2015, sobre el Carrera 15 Nro. 14-05 de Armenia Quindío, 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. 1177 del 12 de mayo de 1977 de la Notaria Segunda.

SEGUNDO: ORDENAR la RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO, a la parte demandada AUTOMOVILISTICA METROPOLITANA DEL QUINDIO S.A.S., identificada con el NIT. 900.872.654-2, como arrendadora, 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 la entrega de los depósitos judiciales N° 454010000588363 y 454010000588368, por valor total de \$6.900.000, a favor de la parte demandante, para que sean tenidos en cuenta como abono de la suma de dinero adeudada por concepto de cánones de arrendamiento.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ POR FIJACIÓN EN
ESTADO EL: 3 de marzo de 2022

LUZ MARINA CARDONA RIVERA
SECRETARIA

**DIEGO ALEJANDRO ARIAS SIERRA
JUEZ**

Firmado Por:

Diego Alejandro Arias Sierra

Juez

Juzgado Municipal

Civil 005

Armenia - Quindío

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: **2ccce9061dd1e4e8508e5d2d146688f92866e93487c69c9ebeed93cd32ec5c1d**

Documento generado en 02/03/2022 11:12:57 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>