



**CONSTANCIA:** La dejo en el sentido de indicar que feneció el término del que disponían las partes para pronunciarse sobre el auto calendado 23/02/2022, allegándose oportunamente escrito pronunciándose respecto de los mismos el día: 11/03/2022.

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; 25 de marzo de 2022

**LUZ MARINA CARDONA RIVERA**  
Secretaria.

### **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD ARMENIA - QUINDÍO**

Armenia, Quindío; Veintiocho (28) de marzo de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO:	<b>SENTENCIA NO. 007-2022</b>
PROCESO	VERBAL-RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE:	JORGE MARIO GÓMEZ IBAÑEZ
DEMANDADO:	MARTHA LUZ COLORADO
RADICACIÓN:	630014003005- <b>2020-00275-00</b>

Vista la nota secretarial que antecede y teniendo en cuenta la aclaración efectuada por el apoderado de la parte demandante, en el sentido de indicar que la arrendataria entregó el inmueble objeto de litigio el día 07 de febrero de 2022, pero que no se han pagado los cánones de arrendamiento del último año y medio, por lo que dicho extremo de la Litis se opone al archivo del proceso, se dispone continuar con el trámite pertinente.

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 01 de diciembre de 2020 y se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de ley.

#### **1º DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS.**

Entre la parte demandante JORGE MARIO GÓMEZ IBAÑEZ y la parte demandada MARTHA LUZ COLORADO, celebraron contrato de arrendamiento inmueble Local Comercial N° 1 Sobre la Calle 20ª -02 de la Ciudad de Armenia; suscrito el día 03



de mayo de 2010, por el término 06 meses contados a partir del 03 de mayo de 2010 con prorrogas.

Adicional, como canon de arrendamiento se pactó la suma de \$2.500.000 mensuales, los cuales se cancelarían durante los primeros 5 días de cada mes, los cuales para el año 2020 se establecieron por la suma de \$3.000.000 mensuales.

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.

## **2º PRETENSIONES**

1º Que se declare que la señora MARTHA LUZ COLORADO incumplió el contrato de arrendamiento que celebró el 3 de mayo de 2010 por haber dejado de pagar los cánones de arrendamiento convenidos para los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020.

2º Que se le ordene a MARTHA LUZ COLORADO la restitución del Local 1 sobre la Calle 2ª Esquina No. 20ª -02 en la ciudad de Armenia.

3º Que se condene en costas a los demandados.

## **3º A.C.T.U.A.C.I.Ó.N. P.R.O.C.E.S.A.L**

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 01 de diciembre de 2020, en el cual se ordenó correr traslado al demandado por el término de 10 días. (Archivo #11 del expediente digital)

La demandada presentó a través de apoderado judicial contestación de la demanda, por lo que mediante auto calendado 10 de noviembre de 2021 fue notificada por conducta concluyente, indicándosele que contaba con el término de tres (3) días para solicitar la reproducción de la demanda y de sus anexos al correo electrónico [cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co), contados a partir del día siguiente a la notificación que por estado se haga de éste auto, vencido éste, le empezaría a correr el término de traslado de la demanda (Art. 91 inc 2 C.G.P.).

Decisión en la cual igualmente se le advirtió que no sería oída en el proceso, sino hasta que demostrara que consignó a órdenes del Juzgado el valor total que de acuerdo con la prueba allegada con la demanda adeuda por cánones, o en su defecto presentara los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos periodos o las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos, a favor de aquella. (Inciso 2º, numeral 4º del artículo 384C.G.P.), sin embargo en tiempo oportuno no se acreditó el pago de los cánones de arrendamiento, por lo que la misma no fue tenida 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 JORGE MARIO GÓMEZ IBAÑEZ en calidad de arrendador y MARTHA LUZ COLORADO en calidad de arrendataria.

2º Factura electrónica de venta No. FVEP13 fechada 30 de abril de 2020.

## **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 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 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 a cargo del arrendatario?

### **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 *"...CANON DE ARRENDAMIENTO: \$2.500.000 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE) mensuales..."*
- C.** Así mismo, se estipuló: *"...fecha de pago: El 1 al 5 de cada mes. Por adelantado en la ciudad de Armenia en el local comercial objeto de este contrato de arrendamiento o en las oficinas del arrendador..."*
- D.** Además, en el contrato de arrendamiento se estipuló, en la cláusula décima primera: *"...El incumplimiento o violación de Cualquiera de las obligaciones y prohibiciones pactadas en cláusulas de este contrato por parte del ARRENDATARIO, dará derecho al ARRENDADOR, para dar por terminado este contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos de ley. el ARRENDATARIO, renuncia a oponerse a la cesación del arriendo."*



*Si el arrendatario se negare a verificar esta desocupación y entrega en forma espontánea, EL ARRENDADOR procederá judicialmente contra él mediante el trámite pertinente.*

*PARAGRAFO: La terminación del contrato en los eventos contemplados en este contrato solo procederá si pasados cinco (5) días hábiles del recibo del aviso escrito que el arrendador le hubiese dado a el arrendatario, sobre la existencia de una causal de terminación, la cual subsistiere..."*

- E.** Adicionalmente en la cláusula decima segunda, se convino: "...**CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento o la violación por parte del arrendatario, de cualquier de la obligaciones de este contrato, constituirá deudor de la otra parte por tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha del incumplimiento, o podrá exigir como indemnización de perjuicios los cánones de arrendamiento que faltaren para la terminación del contrato. Dicho dinero será pagado el día que ocurra dicho incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del cobro de la renta, servicios públicos y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, la cual prestará mérito ejecutivo con la simple presentación de este contrato, con la simple afirmación de la parte cumplida, del incumplimiento del arrendatario de alguna cláusula de este contrato..."
- F.** Sumado a lo anterior, en la cláusula décima cuartase estipuló: "...**MORA.** En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento o de hacer efectiva la multa y la indemnización de perjuicios EL ARRENDADOR podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos., la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el ARRENDATARIO, y la indorninación de perjuicios, bastando la sola afirmación de la cláusula incumplida y la presentación de este contrato, ya que el arrendatario, renuncia a los requerimientos de ley para constituirlo en mora..."
- G.** 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 **MARTHA LUZ COLORADO**, 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 en su calidad de arrendador invoca como causal la mora en el pago de canones de arrendamiento que debía sufragar la arrendataria, se tiene que durante el tramite del proceso el extremo accionado no consignó a ordenes del despacho el valor total que tienen los canones reclamados como debidos, razón por la cual no podrá escucharse las razones de defensa conforme lo menciona el canon 384 del C.G.P.
- 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.



- En el presente asunto no se ordenará la restitución de inmueble objeto del contrato, como quiera que la misma se dio de manera voluntaria el pasado 07 de febrero de 2022.

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 JORGE MARIO GÓMEZ IBAÑEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.539.341 en calidad de arrendador, y MARTHA LUZ COLORADO, con la cédula de ciudadanía No 33.818.090 en calidad de arrendataria, mediante documento de fecha 03 de mayo de 2010, sobre Local Comercial N° 1 Sobre la Calle 20ª -02 de la Ciudad de Armenia Quindío, **por falta de pago de los cánones de arrendamiento del inmueble.**

**SEGUNDO:** 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: 29 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: **ab5652bed9447b15592357985346ea6f808131ca9d2264255b045a58d0d0c5d8**

Documento generado en 28/03/2022 04:49:44 PM

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

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