

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío

Armenia, Quindío, tres (03) de agosto de dos mil veinte (2020)

Sentencia No.	127
INSTANCIA:	SEGUNDA
PROCEDENTE:	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA QUINDÍO
PROCESO:	EJECUTIVO SINGULAR
EJECUTANTE:	ROBERTO ARIAS GUTIÉRREZ
EJECUTADO:	ALMACÉN PINTUCENTRO, EDWIN TABORDA CORTES, JOHAN ANDRÉS RAMÍREZ TABARES
RADICADO:	63-001-40-03-001-2018-00145-01

I. ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el día diecisiete (17) de octubre de 2019, por el Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia dentro del proceso de la referencia, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 y el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

II. ANTECEDENTES

1. Hechos.

El 1º de septiembre de 2010 entre los sujetos procesales suscribieron título ejecutivo contrato de arrendamiento de local comercial, por el termino de 1 año y 4 meses prorrogable por 1 año a su vencimiento, se señaló un canon mensual inicial de \$1.250.000, para el año de 2015 el valor del canon ascendía a la suma de \$2.000.000, para el año 2016 \$2.300.000, el demandado se encuentra en mora de los cánones de arrendamiento desde el 1º de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2016. El 06 de abril de 2018 el Juzgado Primero Civil Municipal en Armenia, libra el mandamiento de pago en contra de la parte demandada por el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, más los intereses moratorios.

2. Pretensiones.

Solicitó el ejecutante se librara orden de pago así:

- Por la suma de \$2.300.000 por concepto de canon mensual, desde los meses de enero de 2016 hasta diciembre de 2016, más los intereses de mora mensuales.

- Por la Suma de \$6.900.000 correspondiente al valor capital de la cláusula penal pactada.

3. Posición adoptada por la parte ejecutada.

La parte demandada, a través de apoderado judicial, propuso las excepciones de fondo denominadas “INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL ARRENDADOR EN CUANTO AL AUMENTO EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO, ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA, BUENA FE DE LOS DEMANDADOS y ECUMÉNICA”.

4. Sentencia de primera instancia

El funcionario de primera instancia declaró imprósperas las pretensiones y de oficio declaró que no existió prorroga o renovación que hubiera dado lugar a las obligaciones demandadas y condeno en costas a la parte demandada.

5. Puntos de reparo y sustentación del recurso de apelación.

Señala el apelante que el funcionario de primera instancia le otorgó un alcance extensivo al desahucio realizado de manera errónea por los arrendatarios, pese a que el mismo se efectuó en indebida forma al incumplir los parámetros legales y contractuales, arribo a la conclusión que el contrato se renovó ante la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada; manifiesta que el desahucio fue mal estructurado por lo que el contrato de arrendamiento se renovó trayendo como consecuencia los derechos y obligaciones de las partes.

En general indica el apelante que, el desahucio no se perfeccionó debido a que los arrendatarios no tuvieron una intención clara y expresa, que si bien, en primera medida se buscó el desahucio sobre el arrendamiento del bien, no se realizó la acción clara de haber desocupado el inmueble, generando la interpretación de dar continuidad a la relación contractual, por lo que considera que no se trató de un mero retardo en la entrega del bien, como lo expresó el juzgador de primera instancia, en su lugar, lo que se presentó fue una inequívoca intención de permanecer en el bien inmueble arrendado.

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia del funcionario de segunda instancia.

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal.

De modo general, la competencia del Juez de Segunda instancia está demarcada por la inconformidad propuesta por el apelante, en cuanto a los extremos en que éste delinea su protesta, tanto que si limita la crítica a algunas zonas del litigio, las demás estarían vedadas para el juzgador de segundo grado.

Al ser la parte demandante apelante único, la censura se debe debatir exclusivamente con énfasis en los puntos de discordia de la decisión de primera instancia y en lo desfavorable al apelante, lo que significa que la parte demandada por su silencio contra

la decisión de primera instancia está conforme, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla, según lo ha previsto el inciso 4° del artículo 328 del C.G.P.

2. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso.

No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. 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, por lo que inane resulta hacer un énfasis o pronunciamiento sobre los mismos.

3. El problema jurídico.

En el presente caso, el reparo frente a la decisión de primera instancia, es que a juicio del apelante, se le otorgó de manera errónea un alcance extensivo al desahucio realizado en indebida forma por los arrendatarios, por lo que el problema jurídico principal se centra en determinar si ocurrió o no la prórroga del contrato de arrendamiento (título ejecutivo) dentro del presente asunto.

4. Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios de la decisión.

4.1 Sobre la acción ejecutiva y el título ejecutivo –contrato de arrendamiento-.

La acción ejecutiva persigue el cumplimiento forzado de una obligación contenida en un título que constituye plena prueba contra el deudor o de su causante. Dicha obligación, a voces del artículo 422 del Estatuto Adjetivo de la materia, debe ser expresa, clara y exigible, esto es, que la obligación sea inteligible, explícita y que no exista condición suspensiva ni plazos pendientes para su cobro.

Para que un documento preste mérito ejecutivo debe cumplir con los siguientes requisitos:

- La obligación contenida en el documento ser clara, expresa y exigible.
- El documento debe provenir del deudor.

Respecto al presupuesto de claridad, encontramos que una obligación es clara cuando no hay duda de que existe y sobre qué trata, sin lugar a interpretaciones. De la obligación expresa cuando la obligación o deuda está expresamente señalada en el documento. De la exigibilidad de la obligación naturalmente que la obligación ha de ser exigible, y ello está directamente relacionado en el plazo o vencimiento de la obligación. De la proveniencia del documento debe haber un acreedor y un deudor, y el juez debe tener certeza de que ambos existen.

Ahora bien, en cuanto al mérito ejecutivo en el arrendamiento de locales comerciales, no existe una ley que los revista de mérito ejecutivo lo que obliga a cumplir con los requisitos generales del título ejecutivo que se incorporan en el artículo 422 del código general del proceso.

El contrato de arrendamiento de local comercial se encuentra regulado en el Código de Comercio en los artículos 518 a 524, normas imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil. El Art. 516 numeral 5 del C.C., considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

Por su parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

En sentencia T/537-09 la Corte señaló respecto al contrato de arrendamiento y el principio de Buena fe las siguientes conclusiones:

- (...) *iii. Del carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento se deriva que sean ambas partes las obligadas a cumplir las prestaciones derivadas del vínculo contractual, concretando el principio de equilibrio contractual.*
- iv. En este tipo de contratos el principio constitucional de buena fe –concretado por un desarrollo legal específico- se manifiesta con un contenido de lealtad, honestidad, claridad y equilibrio que debe imperar en las relaciones contractuales.*
- v. El principio constitucional de buena fe cubre integralmente la relación contractual, es decir, se encuentra presente en todas y cada una de las etapas que surjan en desarrollo de la misma.*
- vi. **En la etapa de cobro ejecutivo no le es dado al juez obviar principios como el de buena fe y equilibrio negocial** –concretados en el carácter sinalagmático del contrato de arrendamiento-, de manera que resulta obligatorio indagar no sólo por el incumplimiento del demandado, sino, además, por el cumplimiento o la disposición que para cumplir mostró la parte demandante.*
- vii. Lo anterior adquiere aún más sentido debido a la existencia de la excepción de contrato no cumplido, la cual resulta el remedio que, en cuanto devuelve el equilibrio connatural a este tipo de contratos, resulta pertinente y conducente para la concreción, aplicación y restablecimiento del principio de buena fe en materia contractual.*
- viii. El incumplimiento por parte del juez del deber consagrado en el primer inciso del art. 306 del Código de Procedimiento Civil implica un desconocimiento tanto del principio de buena fe, como del derecho fundamental al debido proceso.*

7.9.- La anterior no es una solución acorde con nuestro ordenamiento constitucional, el cual, valga reiterarlo, vincula al juez ordinario, pues en desarrollo del principio de interpretación conforme –elemento básico del carácter normativo de nuestra Constitución- siempre que se aplique la ley por parte de las autoridades judiciales debe privilegiarse aquellas interpretaciones que estén más acordes con los principios y reglas constitucionales pertinentes al caso. Se reitera que la interpretación de la ley teniendo en cuenta los parámetros constitucionales no es algo opcional en la labor de administrar justicia; por el contrario, resulta obligatorio a toda autoridad judicial basarse en los principios constitucionales al momento de interpretar y aplicar la ley a la solución del caso concreto. Obviar esta exigencia del sistema jurídico puede conducir a soluciones formalmente legales, pero sustancialmente contrarias a principios de rango constitucional, es decir, llevaría a soluciones contrarias a los valores propugnados por nuestra Constitución, como puede ser el de justicia, encarnado en esta ocasión por el principio de buena fe y equilibrio negocial (...)”

4.2 Prórroga, renovación y tácita reconducción en los contratos de arrendamiento

En pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia se manifestó que:

“Las partes, podrán acordar la renovación o prórroga, preverla, excluirla o condicionarla, en cuyo defecto, la llegada del término definido por se termina el contrato. Particular importanciareviste la ejecución práctica del contrato por conducta concluyente después del plazo (tácita reconducción) y la cláusula contractual de renovación o prórroga, expresa o tácita, con duración precisa, determinada o sin ésta.

Renovación (de renovatio,-onis), es acción y efecto de renovar (de renovare), hacer de nuevo algo, modificar o sustituir, y prorrogar (de prorrogare), continuar algo por tiempo determinado.

La renovación no se confunde con la prórroga del contrato, “el renovado es uno nuevo” (Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, sentencia de 20 de noviembre de 1971, CXXXVIII, 482 y ss; cas. civ. sentencias de 24 de septiembre de 1985 CLXXX, 431; 31 de octubre de 1994, exp. 3868; 7 de julio de 1998, rad. 10825; 8 de octubre de 1997, exp. 4818; 27 de julio de 2001, exp. 5860; 24 de septiembre de 2001, exp. 5876, 14 de abril de 2008, 2001 00082 01), y el prorrogado el mismo. La prórroga mantiene idéntico el contrato, no se presenta más sino por acuerdo anterior al vencimiento del plazo y lo continúa en las condiciones primarias por un período igual (artículos 218 [1], 520, 829, 1425 [“prorrogado por un período igual”], 1510, 1685, 1686, 1712, 1891C. de Co). Salvo expresa, clara e inequívoca previsión normativa o negocial, las cláusulas de renovación o prórroga automática de los contratos de duración definida no los convierte en de duración indefinida. El efecto fundamental de estas cláusulas, excluye la conversión o transformación del contrato, que en la prórroga subsiste sin perder su naturaleza por un período idéntico al inicial, y en la renovación implica alguna modificación. La prórroga sin previsión de tiempo igual al inicial, las prórrogas más allá de las permitidas por ley, cuando ésta señala un límite máximo, y la celebración de contratos sucesivos entre las mismas partes respecto del mismo objeto, suscitan cierta dificultad. La prórroga automática pactada por un período igual al primario, de entrada impide la conversión del contrato celebrado a plazo definido en indefinido, y la carente de indicación, podrá depurarse mediante la interpretación del mismo contrato, porque éste continúa, pervive igual.

Más compleja es la renovación, por cuanto implica una modificación del contrato, que podrá versar sobre el plazo, y la celebración continua o repetida de contratos encadenados donde a uno de duración definida sucede otro formalmente diferente, pero idéntico en su contenido, en veces, celebrado en fraude a la ley para eludir normas imperativas o evitar la conversión, situación que debe analizarse por el juzgador dentro del marco concreto de circunstancias. Más, la renovación o prórroga automática acordada expresamente por las partes por un período idéntico al inicial, lo mantiene e impide la transformación del contrato de término definido a indefinido, y en todo caso, a cada parte asiste el derecho e interés legítimo para enervar, denunciar o terminar unilateralmente el contrato por las causas legales o contractuales.

Así sucede, por ejemplo, en el arrendamiento de inmuebles para vivienda urbana que, a falta de estipulación expresa del plazo, se entiende celebrado por un año, prorrogable por igual término habiendo las partes cumplido sus obligaciones y avenido el arrendatario a los reajustes legales del canon (artículos 5° y 6°, Ley 820 de 2003), quien podrá terminarlo ad nutum al vencimiento del término inicial o de sus prórrogas con preaviso no menor tres meses a dicha fecha sin estar “obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador” (artículo 24.5, ibídem), el cual también puede hacerlo durante sus prórrogas con preaviso y pago de indemnización o sin ésta, según el caso (artículos 22.7, 22.8).” (Exp. No. 11001-3103-012-1999-01957-01)

El artículo 2014 del Código Civil, regula la figura denominada tácita reconducción del contrato de arrendamiento, institución que fue explicada en sentencia del 30 de abril de 1959 de la Corte Suprema de Justicia:

"3. La tácita reconducción está ciertamente admitida por la norma. Pero esta figura esencialmente exige que el arrendatario no permanezca en el inmueble contra la voluntad del arrendador, y supone su beneplácito al recibir el pago de la renta con posterioridad al vencimiento o cualquier hecho de ambas partes igualmente inequívoco de su intención de perseverar en el contrato bajo las mismas condiciones que antes."

De tal manera que, se distingue que: (i) la prórroga, consiste en el acuerdo de voluntades en virtud del cual las partes convienen en que al vencimiento del plazo inicialmente previsto, ante el silencio de las partes, se extenderá la vigencia del contrato por el periodo previsto, (ii) la renovación del contrato de arrendamiento, constituye una modificación del contrato inicial, en cuanto se trata de un nuevo vínculo contractual, que implica celebrar un nuevo contrato en el cual se mantiene vigente las regulaciones del contrato inicial, y (iii) la reconducción tácita del contrato, según las previsiones del artículo 2014 del Código Civil, no obedece a ninguna cláusula contractual, sino que se presenta como una extensión de la vigencia contractual que ocurre por imperativo legal ante la conducta de las partes, cuando a pesar del vencimiento del plazo del contrato, continúan de hecho ejecutándose el contrato.

5. El caso concreto.

De conformidad con los reparos realizados por la parte demandante en la sustentación del recurso, este Despacho determinará que no tienen vocación de prosperidad, conforme a los siguientes pronunciamientos:

El caso en cuestión versa sobre un contrato de arrendamiento que como antes se indicó resulta una relación de la que derivan obligaciones bilaterales de carácter sinalagmático para las partes involucradas. En este tipo de contratos, a menos que se estipule en contrario, las prestaciones tienen la condición de concomitantes, de manera que el cumplimiento es simultáneo y recae sobre las dos partes involucradas en la relación, no únicamente sobre una de ellas.

En el presente caso tanto el arrendador como el arrendatario, están constreñidos a cumplir con las obligaciones connaturales, inherentes e intrínsecas derivadas del contrato de arrendamiento, de las cuales la principal es sin duda el garantizar el goce del bien arrendado; por su parte el arrendatario estaba obligado, entre otras cosas, a pagar sin dilación el canon de arrendamiento en el monto y tiempo establecidos en el contrato por el firmado.

El contrato de arrendamiento que se ejecuta contiene en la cláusula décima cuarta párrafo 2 *"PREAVISO PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega, con seis (6) meses de anticipación a la finalización del plazo original o de su prórroga; este preaviso deberá darse por escrito y a través (sic) del correo certificado"*.

Las partes de común acuerdo pactaron la cláusula de preaviso, obra en el plenario a folio 15 escrito recibido por el demandante el día 16 de junio de 2015, por medio del cual los arrendatarios informa que desean dar por terminado el contrato de arrendamiento el *"día 31 de julio del presente año"*.

En efecto, el eje de discusión es la prórroga o no del contrato de arrendamiento de lo cual deviene que se generen las obligaciones contenidas en el título ejecutivo en el año 2016 correspondiente a los cánones de arrendamiento.

Ahora, de la audiencia surtida el 09 de julio de 2019, se ausculta en el interrogatorio de parte, que el señor Arias Gutiérrez fue informado por los arrendatarios que desocuparían en el inmueble debido a que compraron un local en el mes de julio (min. 12:55), verbalmente le pedían más tiempo y “yo en la misma situación les decía también eso”, en diciembre o enero que fue a cobrar el canon le dijeron que ya le iban a desocupar, la llave se la entregaron en el mes de enero.

En el Min. 22:53 el demandante al responder la pregunta de hasta cuando hubo ventas al público en el local señaló que las ventas estuvieron hasta diciembre y enero empezaron a pasarse al local que habían comprado.

Los ejecutados en el interrogatorio fueron constantes en señalar de manera clara que le expresaron verbalmente al demandante su intención de terminar el contrato y entregar el bien.

De los interrogatorios de parte se colige que desde el mes de junio de 2015 los demandados le informaron al demandante que terminarían el contrato en julio de 2015, que por los inconvenientes presentados verbalmente los arrendatarios le solicitaban más tiempo para la entrega del bien, sin que expusiera el demandante oposición a ello, tanto así que para el mes de diciembre que desocuparon el inmueble, de su propio dicho se extrae que el requerimiento que realizó a los ejecutados fue sólo respecto a la entrega del bien en buenas condiciones y el pago del canon del mes de enero de 2016, como también acepta el hecho que para el mes de diciembre de 2015 el local de su propiedad se encontraba desocupado así que para el mes de enero siguiente los ejecutados hicieron la entrega de las llaves del bien.

Entre las formas de cumplir con la obligación de restituir los bienes el Art. 2006 del Código civil estipula que: “*La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.*”

Entonces, si bien no se puede indicar a raja tabla que el desahucio se configuró en los términos legales y contractuales establecidos, tampoco es posible afirmar que se renovó el contrato en los términos en los que aspira el ejecutante, pues de la voluntad de las partes no se observa la configuración de ninguna de las figuras en mención, por el contrario se interpreta del actuar y voluntad de los contratantes durante la época que los unió el contrato convinieron un aplazamiento en la entrega del bien, por lo que cobijados en el principio constitucional de buena fe y equilibrio contractual, no existió una renovación expresa del contrato que conlleve la obligación del pago de los cánones de arrendamiento que se pretende en el cobro coercitivo.

Así, en el presente debate se da por diluido la fuerza coactiva de la orden de apremio, ante la consistente, finalización del contrato de arrendamiento, por expiración del término estipulado para su duración sin que se hubiese prorrogado.

En este orden, se confirmará la decisión de primera instancia, por las razones que preceden.

No se condenará en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

IV. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el día 17 de octubre de 2019 por el Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia Quindío, dentro del proceso ejecutivo singular radicado al Nro. 63001-40-03-001-2018-00145-01.

SEGUNDO: No condenar en costas de segunda instancia.

TERCERO: Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN
Jueza.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL
CIRCUITO DE ARMENIA**

ESTADO No. 059

Hoy, 04/08/2020, notifiqué personalmente a las partes la providencia anterior por estado



MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaría