



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Código 680013103001
BUCARAMANGA

Proceso : RESTITUCION
Radicado : 2020-00172-00
Demandante : SAUL DUKON LOPEZ
Demandado : LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES.

SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga Sder., dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022).

Ingresa nuevamente al Despacho el presente proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, promovido por el señor **SAUL DUKON LOPEZ** contra **LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES**, para sentencia, en virtud de lo ordenado por la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela de segunda instancia de fecha 06 de julio de 2022, proferida dentro de la acción de tutela Radicado 2022-173, en la cual se ordenó: *“al Juzgado Primero Civil del Circuito de Bucaramanga que, en un lapso no mayor a diez (10) días, contado a partir de su enteramiento y, tras dejar sin valor el fallo de 12 de abril de 2021, proferido dentro del litigio de restitución n.º «2020-00172», así como todas las actuaciones que de ello dependan, adopte la correspondiente resolución de reemplazo, acorde a lo plasmado a lo largo del numeral «4.» de la considerativa”*.

En consecuencia, procede este Despacho a cumplir con allí lo ordenado, conforme a las siguientes argumentaciones:

DEMANDA

Se relata en el escrito de demanda que el señor SAUL DUKON LOPEZ, en calidad de arrendador del bien inmueble ubicado en la Calle 48 No. 33-46 y Carrera 34 No. 48-02/06 LOCAL 1 del municipio de Bucaramanga, celebró mediante documento privado de fecha 01/12/2019, contrato de arrendamiento con LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES en calidad de arrendatario, JUAN CARLOS RUEDA MEJIA y JOSE LUIS MEJIA MEJIA como deudores solidarios.

Que el arrendatario se obligo a pagar por el arrendamiento un canon mensual que al día de hoy asciende a \$8.500.000 más IVA de \$1.615.000, pagos que se debe efectuar de manera anticipada el día primero de cada mes calendario.

Que el arrendatario adeuda \$34.000.000 más IVA, correspondiente a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

Que los linderos específicos del inmueble se encuentran contenidos en la escritura pública 955 del 31 de mayo de 1993 de la Notaría Octava de Bucaramanga.

En consecuencia de lo anterior, la parte demandante, solicita, entonces, al despacho pronunciarse favorablemente respecto de sus pretensiones, así:

1. Que se declare que el señor LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES incumplió el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble ubicado en la CALLE 48 No. 33-46 y CARRERA 34 No. 48-02/06 LOCAL 1 del municipio de Bucaramanga,

por la mora en el pago de los meses de arriendo de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, más IVA.

2. Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, en su calidad de arrendatario y arrendador.

3. Que se reconozca el pago a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, de la suma de \$25.500.000, por concepto de clausula penal, conforme pactaron las partes en la cláusula vigésima del contrato.

4.- Que se ordene al señor LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, la restitución inmediata del inmueble arrendado ubicado en la CALLE 48 No. 33-46 y CARRERA 34 No. 48-02/06 LOCAL 1 del municipio de Bucaramanga.

5.- Que de no darse cumplimiento a la entrega se fije fecha y hora para diligencia de restitución.

6.- Que se condene en costas y gastos del proceso.

ACTUACIÓN DEL JUZGADO

Por auto del 09 de noviembre de 2020, se inadmitió la demanda de restitución de tenencia de bien inmueble. (Numeral 04 expediente digital).

Subsanada la demanda, por auto del 04 de diciembre de 2020, se admitió la demanda verbal de restitución de tenencia de mayor cuantía en única instancia. (Numeral 08 del expediente digital).

El demandado LUIS CARLOS LOPEZ FUENTES, fue notificado vía electrónica al correo luiscarloslopezf2@hotmail.com del auto admisorio de la demanda, el día 19 de febrero de 2021, comenzando a correr el término para ejercer su derecho de defensa el día 24 de febrero de 2021 (inclusive) hasta el día 24 de marzo de 2021 (inclusive), sin que dentro de dicho término el demandado presentara oposición.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio, se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige la norma 384 del C. G. del P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la parte demandada en calidad arrendatario, documento que aparece visible en el numeral 02 que se encuentra inmerso en el numeral 03 del expediente digital, que constituye plena prueba, como quiera que es auténtico, conforme lo preceptuado en el numeral 1º del recepto 244 idem, sin que se haya tachado de falso dentro del término consagrado en el artículo 269 del C. G. del P.

El artículo 484, inciso 1º del numeral 4º, del Código General del Proceso, prescribe:

“ Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el

valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.”

De igual manera, el numeral 3º del artículo 384 del C. G. del P., dispone:

“Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”

Tratándose de un negocio comercial, las normas aplicables son las previstas en el Código de Comercio, y es así como el artículo 518 de dicha codificación determina que el arrendamiento cesará *“cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*, lo que implica que la ley faculta al arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento comercial y a exigir la restitución del inmueble, cuando el arrendatario deja de cancelar cuando menos un período entero en el pago de la renta.

El artículo 167 inciso 1º del C. G. del P, dispone que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.”

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar, y la afirmación indefinida, como en el caso presente, gravita en la parte demandada el deber fundamental de demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por el demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba en cabeza de éste.

Recordemos que la causal de restitución que alega la parte actora es la mora en el pago de los cánones del contrato. A términos de los contratos, las partes acordaron el pago del canon durante el plazo convenido, pagaderos por el arrendatario de forma anticipada los días primero (01) de cada mes a partir de diciembre de 2019, y para que el arrendatario se halle en la mora, ésta se califica cuando ha transcurrido un período entero sin que se allanen a cancelar los cánones respectivos.

Descendiendo al caso en estudio, alega la parte demandante que a la fecha de presentación de la demanda el arrendatario se constituyó en mora por adeudar los cánones correspondientes a los meses abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, motivo por el cual le ha dado derecho para hacer cesar inmediatamente dicho contrato de arrendamiento para comercio, en consideración a que el demandado infringió la ley comercial, pues ésta es clara e imperativa al estipular que el contrato cesará por el incumplimiento del arrendatario de los términos acordados, entre los que se cuenta, que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.

Ahora bien, en la sentencia de tutela de segunda instancia proferida por la H. Corte Suprema de Justicia en fecha 06 de julio de 2022, se ampararon parcialmente los derechos fundamentales del aquí demandado LUIS CARLOS

LÓPEZ FUENTES, y señaló el derrotero argumentativo en el cual se debe fundamentar la nueva decisión de fondo y que obligatoriamente deben ser acogidos por este Despacho para resolver el asunto. Al respecto, expuso el Juez Constitucional:

4.2.1. El dispensador de justicia convocado accedió a la pretensión restitutiva incoada por Saúl Dukón López frente al aquí accionante, sin detenimiento en el hecho de que las cuotas materia de la mora atribuida fueron originadas en el marco de la conocida pandemia «Covid-19», en virtud de la cual fue expedido por el gobierno nacional el decreto 579 de 2020, cuyo examen constitucional en general tuvo visto bueno a través de la sentencia C-248/20, en el sentido de indicar, entre otras cuestiones, la imposibilidad de perseguir la terminación de los contratos de arrendamiento por incumplimiento en el pago de las cuotas originadas entre abril y junio de 2020.

(...)

Necesario se tornaba para el conocedor del decurso verbal censurado, abordar la controversia allá desatada a partir de la aludida imposibilidad de terminación de negocios como el atrás descrito por la mora en el pago de las obligaciones originadas entre abril y junio de 2020, si de presente se pone que la destinación del inmueble arrendado es la de «BAR - RESTAURANTE»; establecimientos estos que, por razón de la situación de emergencia sanitaria estuvieron cerrados al público durante mucho tiempo.

4.2.3. No hacerlo así supuso un serio dislate de motivación, que en palabras de esta Corte, equivale a «(...)un imperativo dimanado del debido proceso en garantía del derecho de las partes e intervinientes a asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el operador jurídico frente al caso materia de juzgamiento...» (CSJ STC, 4 dic. 2009, rad. 02174-00; reiterada en STC10798-2018, rad. 00102-02).

(...)

4.2.4. Total, cual lo sentara esta Magistratura en un veredicto que si bien es posterior al acá recriminado, merece la pena recordar, para mayor claridad frente a la conculcación venida de enunciar,

la tardanza en el pago de los cánones de los meses de abril, mayo y junio de 2020, no faculta al arrendador para solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, pues el precitado Decreto [579 de 2020] dispuso una serie de medidas para impedir que la relación jurídica se rompa con ocasión de ese evento, atendiendo a las múltiples dificultades, imprevistos, circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, en fin; que pudieran tener las partes del negocio, en el interregno gobernado por la norma especial, para cumplir con cada una de sus obligaciones, dado el estado de emergencia generado por la pandemia del “covid 19”. (...)”

En éste orden de ideas, como las pretensiones de la demanda encaminadas a dar por terminado el contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, están fundamentadas en la falta de pago de los cánones correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2020, existe imposibilidad jurídica para acceder a tales pretensiones en virtud de lo contemplado en el Decreto 579 de 2020, «Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica», que a voces del

Juez Constitucional “cuyo examen constitucional en general tuvo visto bueno a través de la sentencia C-248/20, en el sentido de indicar, entre otras cuestiones, la imposibilidad de perseguir la terminación de los contratos de arrendamiento por incumplimiento en el pago de las cuotas originadas entre abril y junio de 2020”, en razón que la citada disposición jurídica imposibilita la terminación de negocios jurídicos de arrendamiento por la mora en el pago de las obligaciones originadas entre abril y junio de 2020.

Así las cosas, en cumplimiento a lo ordenado por la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela de segunda instancia de fecha 06 de julio de 2022, proferida dentro de la acción de tutela Radicado 2022-173, se denegarán todas las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA SDER**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar de oficio la excepción de **IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN Y TERMINACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS DE ARRENDAMIENTO POR MORA EN EL PAGO DE OBLIGACIONES ORIGINADAS ENTRE ABRIL Y JUNIO DE 2020**, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: DENEGAR todas las pretensiones de la demanda, conforme a las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: CONDENAR al demandante en el pago de las costas procesales en favor de la parte demandada. Se fija la suma de **DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES**, por concepto de agencias en derecho de esta instancia.

CUARTO: En firme esta providencia, procédase al archivo del proceso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

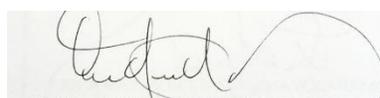


JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA.
JUEZ.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

NOTIFICACION POR ESTADO

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **19 DE JULIO DE 2022** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.