

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor Juez, informando que el 21 de julio a las 4:00pm quedó en firme el auto que antecede a través del cual se tuvo por no contestada la demanda. Sírvase proveer. **Tuluá Valle, 22 de julio de 2020.**


ALEXANDER CORTÉS BUSTAMANTE
Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL TULUÁ – VALLE

SENTENCIA ANTICIPADA No. 009
VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
RADICACIÓN 76-834-40-03-003-2020-00002-00
Veintitrés (23) de julio de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Proferir sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO de RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO adelantado por la señora JACKELINE BERRIO CADAVID contra el señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN.

II. ANTECEDENTES

La señora JACKELINE BERRIO CADAVID, obrando a través de apoderada judicial, previos los trámites del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, de que trata el Art. 384 del Código General del Proceso, por falta de pago en los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2019 hasta el momento de presentación de la demanda, pretende que se declare terminado el contrato celebrado con el señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN, sobre una porción de un local comercial ubicado en la calle 29A #20A-08 y que se decrete la restitución a su favor. Adicionalmente plantea que, de no efectuarse la entrega, en el plazo fijado, se comisione a la autoridad competente para la diligencia de restitución del inmueble.

III. HECHOS

El respaldo de las anteriores pretensiones lo fundamenta la parte demandante en los siguientes hechos: **(i)** Entre la señora JACKELINE BERRIO CADAVID, en condición de arrendadora y el señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN, en calidad de arrendatario,

Página 1 de 5

PALACIO DE JUSTICIA LISANDRO MARTÍNEZ ZÚÑIGA

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estados: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Teléfono 2339616

celebraron, de manera verbal, un contrato de arrendamiento sobre una porción de un local comercial ubicado en la calle 29 A #20A -08 de la ciudad de Tuluá cuya vigencia inició el 16 de enero de 2019; **(ii)** Según acta de conciliación celebrada entre las partes el canon mensual de arrendamiento se pactó en \$150.000; **(iii)** El demandado incurrió en mora en el pago de los cánones desde el mes de marzo del 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda; **(iv)** el 29 de mayo de 2019 el demandado fue requerido en mora por la parte actora.

Como elementos probatorios se acompaña con la demanda declaración extrajudicial de alguien que dice conocer los pormenores del contrato, acta de conciliación en la cual el demandado se obligó a pagar un canon de \$150.000 pesos mensuales a partir del 16 de enero de 2020 y copia del certificado de tradición del inmueble objeto de controversia.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto interlocutorio No. 0202 del 04 de febrero de 2020 el Juzgado, previa subsanación, admitió la demanda y se ordenó efectuar la notificación al señor JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN quien se enteró personalmente el día 09 de marzo de 2020, disponiéndose darle el trámite respectivo.

El demandado, una vez notificado, concedió poder para ser representado en el proceso y la profesional que lo representa dio contestación a la demanda, la cual se tuvo por no satisfecha toda vez que el accionado no canceló a órdenes del juzgado el valor total de los cánones adeudados lo cual resultaba imperioso, en los términos del Artículo 384 numeral 4º inciso 2 del C.G.P. Vale la pena anotar que la providencia que resolvió sobre aquello quedó debidamente ejecutoriada.

Así las cosas, pasó el proceso a despacho para decidir lo que en derecho corresponda y a ello se procede, no sin antes sentar las siguientes,

V. CONSIDERACIONES

Encuentra el Despacho que en el presente asunto concurren a cabalidad los presupuestos procesales. En tal virtud, la demanda que dio origen a la actuación se ajusta a las exigencias legales, este Juzgado es competente para conocer el proceso no solo en razón al monto de las pretensiones sino también, en razón del territorio, según lo previsto en el numeral 7 del Art. 28 del Código General del proceso. Además las partes intervinientes ostentan la capacidad para ser tales y para comparecer al proceso y no se observa ninguna irregularidad que invalide lo actuado. Por lo anterior, no existe impedimento alguno para abordar el estudio del presente caso a fin de proferir la decisión de fondo que el mismo amerite.

Se encuentran Legitimados en la Causa, tanto el *Arrendador* **JACKELINE BERRIO CADAVID**- como *Arrendatario* **JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN**- puesto que la actora es quien, en razón del contrato, entrega el bien y el arrendatario él que lo recibe para el goce.

Nuestro Código Civil, en su Artículo 1602, determina el efecto de las obligaciones entre las partes, al disponer que: *Todo contrato legalmente celebrado es Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales* lo que nos indica que las convenciones acordadas libremente permiten determinar el criterio de las obligaciones y derechos establecidos en el pacto cuyas cláusulas son contentivas de los compromisos concertados los que son ley entre las mismas partes, salvo que pugnen con disposiciones de orden público o con prohibiciones legales.

Sobre este tópico de antaño dijo la Corte Suprema de Justicia que: *cierto es que si el contrato implica necesariamente el concurso de voluntades de las partes, pareciera lógica la exigencia de que su celebración debiera realizarse siempre previa la discusión entre éstas, de todas y cada una de las cláusulas que lo integran en forma tal que dichas cláusulas fueran elevadas conjuntamente* (Sentencia del 15 de Septiembre de 1970). En lo referente a la terminación del contrato de arrendamiento tiene aplicación el artículo 1546 del Código Civil, toda vez que dicho mandato es de contenido general.

La causal alegada para impetrar la restitución del inmueble, la ha hecho consistir el promotor de la acción en que el arrendatario ha incumplido el contrato al no cancelar los cánones que se causaron a partir del mes de marzo de 2019, pese al acuerdo conciliatorio al que llegaron las partes ante un conciliador. Téngase muy en cuenta que la causal alegada para la restitución ha sido el incumplimiento en el pago.

Como la falta de pago de los períodos de renta que alega la parte demandante constituye una negación indefinida quien la hace, en este caso es la actora, se encuentra eximido de su prueba, trasladando la carga de demostrar el hecho contrario al demandado, en los términos del artículo 167 del C. General del Proceso.

El juzgado no desconoce que tratándose de un local comercial no resulta aplicable la ley 820 de 2003. Sin embargo, pese a que el accionado expresó que lleva mucho tiempo ocupando el inmueble, aquí no debe considerarse que tenga derecho a la renovación del mismo porque, según el artículo 520 del Código de Comercio, no hay lugar ello cuando: *el arrendatario haya incumplido el contrato*.

Finalmente, el artículo 2000 del Código Civil determina que *los arrendatarios están obligados al pago del precio o renta*. Así las cosas y teniendo en cuenta que la demanda se tuvo por no contestada por parte del convocado, el Juzgado debe, atendiendo lo previsto en el

Página 3 de 5

PALACIO DE JUSTICIA LISANDRO MARTÍNEZ ZÚÑIGA

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estados: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Teléfono 2339616

numeral 3º del Art. 384 del Código General del Proceso, proferir la sentencia respectiva declarando terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante y el demandado por incumplimiento, por parte de éste, en el pago de la renta desde el mes de marzo de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el suscrito **JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley:

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora **JACKELINE BERRIO CADAVID** y el señor **JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN**, en calidad de arrendador y arrendatario respectivamente, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de marzo de 2019 hasta el momento de presentación de la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR al demandado **JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN** que restituya en favor de la demandante **JACKELINE BERRIO CADAVID** la porción que ocupa sobre el inmueble ubicado en la calle 29 A #20 A-08 de Tuluá, determinado por los siguientes linderos: ORIENTE con propiedad de AUGUSTO LOZANO; OCCIDENTE con predio de la carrera 20A; SUR con la calle 29 y NORTE con la calle 29, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-10784 dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. **De no efectuarse la entrega, se comisionará al funcionario competente, solo una vez se levante la suspensión decretada en ACUERDO PCSJA20-11597 del 15 de julio de 2020, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, que no permite efectuar diligencias de entrega entre el 16 de julio de 2020 y el 31 de agosto del mismo año.**

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado **JUAN BAUTISTA MARÍN ALARCÓN** en favor de la demandante, las cuales serán Liquidadas en la oportunidad procesal pertinente, según lo consagrado en el Artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


CRISTIAN SANTAMARÍA CLAVIJO



Firmado Por:

Página 4 de 5

PALACIO DE JUSTICIA LISANDRO MARTÍNEZ ZÚÑIGA

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estados: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Teléfono 2339616

CRISTIAN SANTAMARIA CLAVIJO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL TULUA

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:

b15cfc54df1b595a1e4b19df24948d87798ad352219d02b06e8e38c8f5c167ef

Documento generado en 23/07/2020 08:39:37 a.m.