

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL TULUÁ – VALLE

SENTENCIA ANTICIPADA No. 016
VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE
ARRENDADO
RADICACIÓN 76-834-40-03-003-2019-00362-00
Dos (02) de septiembre 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 GILMA ZUÑIGA QUINTERO contra la señora MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, donde se integró el contradictorio con los señores PABLO EMILIO y ARMANDO MALAGÓN LARA.

II. ANTECEDENTES

La señora GILMA ZUÑIGA QUINTERO, obrando a través de apoderado 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 mayo de 2015 hasta el momento de presentación de la demanda, pretende que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado con la señora JUAN MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, sobre un local comercial ubicado en la carrera 21#22-02 de Tuluá y 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 GILMA ZUÑIGA QUINTERO, en condición de arrendadora y MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, en calidad de arrendataria, celebraron, el 01 de enero de 2012, un contrato de arrendamiento sobre un local comercial ubicado en la carrera 21#22-02 de la ciudad de Tuluá; **(ii)** la demandada incumplió en el pago desde mayo de 2015;

Como elementos probatorios se acompaña con la demanda el contrato y copia del certificado de tradición del inmueble objeto de controversia.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto interlocutorio No. 2686 del 27 de septiembre de 2019 el Juzgado, previa subsanación, admitió la demanda y se ordenó efectuar la notificación de la demandada. En diligencia de restitución provisional se vincularon como litisconsortes necesarios por pasiva a sus hijos, quienes dicen ser los actuales dueños del establecimiento de comercio.

El señor ARMANDO MALAGÓN LARA fue notificado personalmente el 23 de octubre de 2019. PABLO EMILIO MALAGÓN LARA y MARÍA NUBIA LARA VALENCIA fueron notificados por aviso el 04 de agosto de 2020, tanto unos como otros guardaron total silencio, no se opusieron a la restitución y mucho menos acreditaron estar al día en los pagos.

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* –**GILMA ZUÑIGA QUINTERO**- como *Arrendatarios* –**MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, ARMANDO y PABLO EMILIO MALAGÓN LARA**- estos últimos quienes dicen estar actualmente en poder del establecimiento de comercio e hijos de la persona que firmó el contrato. Lo anterior puesto que la actora es quien, en razón del contrato, entrega el bien y el arrendatario el que lo recibe para el goce.

Es bueno dejar sentado que el juzgado hizo una inspección judicial en la cual participó el señor ARMANDO MALAGÓN LARA quien dijo ser el actual propietario del establecimiento de comercio, acto en el cual reconoció deberle arrendamientos a la demandante, pero como su hermano, vinculado de oficio y su madre, que firmó el contrato de arrendamiento, no

desmintieron su calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, el juzgado emitirá la sentencia de restitución en contra de todos.

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 mayo de 2015. 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 de la demanda se extrae que los arrendatarios llevan 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 numeral 3º del Art. 384 del Código General del Proceso, proferir la sentencia respectiva declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandante y los

demandados por incumplimiento, por parte de éste, en el pago de la renta desde el mes de MAYO DE 2015 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 **GILMA ZUÑIGA QUINTERO** y los señores **MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, ARMANDO MALAGÓN LARA y PABLO EMILIO MALAGÓN LARA**, en calidad de arrendador y arrendatarios respectivamente, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de mayo de 2015, hasta el momento de presentación de la demanda. Señalando que la señora LARA VALENCIA es la firma el contrato de arrendamiento, el señor PABLO EMILIO MALAGÓN LARA es quien figura como propietario de la última matrícula mercantil que tiene el establecimiento de comercio que allí funciona, ya cancelada y el señor ARMANDO MALAGÓN LARA es quien atendió la diligencia de inspección judicial desarrollada por el juzgado ya firmó ser el dueño actual del establecimiento de comercio.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandados **MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, ARMANDO MALAGÓN LARA y PABLO EMILIO MALAGÓN LARA** que restituyan en favor de la demandante **GILMA ZUÑIGA QUINTERO** el inmueble ubicado en la carrera 21#22-02 de la ciudad de Tuluá, determinado por los siguientes linderos: ORIENTE Con la carrera 21; OCCIDENTE Con otro predio de Hernando Murgueitio; SUR Con predio de Hernán Rocha y NORTE Con la calle 22, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-75362 dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia. **De no efectuarse la entrega, se comisionará al funcionario competente.**

TERCERO: CONDENAR en costas a los demandados **MARÍA NUBIA LARA VALENCIA, ARMANDO MALAGÓN LARA y PABLO EMILIO MALAGÓN LARA** 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



Página 4 de 5

Firmado Por:

**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:

03359fe39ec8aa0cd6b08d404a38e996b0eac6ca96ad81e93c984363a24c447f

Documento generado en 02/09/2020 11:33:42 a.m.