



PROCESO: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 68001-40-03-001-2023-00384-00
DEMANDANTE: MARIA HELENA COBOS DE JAIMES
DEMANDADO: EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, dos (02) de febrero de dos mil veinticuatro (2.024).

Se procede a proferir sentencia escrita con apego a lo reglado en el artículo 390 del C.G.P dentro del proceso referenciado en el epígrafe, en razón a que no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que, además, están presentes los presupuestos procesales esenciales.

ANTECEDENTES

❖ LA DEMANDA:

La demandante **MARIA HELENA COBOS DE JAIMES**, mediante apoderado judicial, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado, en contra de **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN**, pidiendo que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

“(…) PRIMERO: Que se declare la existencia del Incumplimiento del contrato celebrado entre MARIA HELENA COBOS DE JAIMES como arrendadora Y EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMAN C.C 91.491.711. Como arrendatario. Por MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO del Inmueble ubicado en la CARRERA 24 No 87-15 Garaje Barrio Diamante II de la ciudad de Bucaramanga.

SEGUNDO: Que como consecuencia de dicha declaratoria se declare la TERMINACION del contrato de arrendamiento del inmueble arrendado ubicado en la CARRERA 24 No 87-15 Garaje Barrio Diamante II de la ciudad de Bucaramanga.

TERCERO: Que se Efectúe la restitución del inmueble arrendado ubicado en la CARRERA 24 No 87-15 Garaje Barrio Diamante II de la ciudad de Bucaramanga. Y se restituya a su arrendador MARIA HELENA COBOS DE JAIMES.

CUARTO: Que se condene en costas a la parte arrendataria y se me reconozca personería jurídica (...)"

Los hechos que la parte demandante impetró como fundamento de las anteriores pretensiones, quedan sustancialmente comprendidos en estas afirmaciones:

Que el señor **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** tomó en arrendamiento *"(...) un inmueble ubicado en la CARRERA 24 No 87-15 Garaje Barrio Diamante II de la ciudad de Bucaramanga. Por el termino de 12 meses con reajuste pactado de acuerdo a la cláusula Segunda del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Pactando un canon inicial de SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$600.000). dicho inmueble corresponde al garaje de la casa"*.

Que el arrendatario está debiendo los cánones de arrendamiento desde diciembre de 2021 hasta el momento de presentación de la demanda.

Que a partir del 07/12/2022 el valor del canon es de (\$1.023.850.00).

Que *"(...) El contrato de arrendamiento fue firmado por arrendador y arrendatario y hasta la fecha de presentación de esta demanda el arrendatario no ha efectuado la entrega del inmueble"*



❖ **DE LA ADMISIÓN:**

Mediante auto de fecha 17/08/2023, se admitió la demanda ordenándose allí:
1) la notificación de la parte demandada para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción, advirtiéndosele además a dicho extremo procesal que para ser oída en el trámite del proceso debía cumplir con la carga establecida en el inciso 1° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P.

❖ **DE LA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDADA Y SU FALTA DE OPOSICIÓN:**

La parte demandada **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN**, se notificó del auto admisorio de la demanda, a través del aviso de que trata el artículo 292 del C.G.P, el cual fue recibido para el 01/09/2023.

Es de destacar, que transcurrido el término concedido no se ejerció ningún tipo de defensa por la parte demandada en contra de la acción de restitución impetrada.

CONSIDERACIONES

Como se advirtió en líneas iniciales no se aprecia ninguna irregularidad que vicié de nulidad total o parcial lo actuado, por lo que se procede a decidir de mérito la controversia sometida a conocimiento de la jurisdicción ordinaria, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran configurados los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea, por lo que no hay lugar a reparo alguno en este sentido. Por último, las partes se encuentran debidamente representadas y se observaron en el trámite todas las garantías constitucionales y legales para asegurarles a los justiciables sus derechos fundamentales.

1. ASPECTOS PRELIMINARES:

Revisado el diligenciamiento, el Despacho procede a señalar que la parte demandada **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** a lo largo del decurso de este trámite, no ejerció oposición contra la acción impetrada en su contra como tampoco cumplió con la carga impuesta para ser oída en el proceso, como lo ordenan los incisos 2° y 3° del numeral 4° del artículo 384 del C.G.P. Por tanto, se procederá a analizar si se puede dar aplicación al numeral 3° del artículo 384 del C.G.P., el cual estipula: *"(...) Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS PARA DECIDIR LA DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO:

Teniendo en cuenta que la destinación dada al inmueble arrendado por los contratantes fue para que allí funcionara un local comercial, según consta en el documento obrante dentro del expediente, se señala que la normativa aplicable a ese negocio jurídico será la siguiente: 1) Código de Comercio, artículos 516 a 524; 2) Ley 820 de 2003, artículo 10; 3) Código civil, reglas especiales sobre arrendamiento edificados (artículos 2028 a 2035 del Código Civil); Código Civil, reglas generales (artículos 1973 y S.S.).

Es de resaltar, que la normatividad comercial establece que, los principios que gobiernan la formación, efectos, interpretación, terminación, anulación y rescisión de los contratos civiles serán aplicables a los negocios mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa (artículo 822 del C.Co.). De ahí, que se haga procedente hablar seguidamente sobre los elementos del contrato de arrendamiento, los cuales son los mismos tanto en materia civil como comercial.

Conforme a la doctrina son elementos de la esencia del contrato aquellos que se refieren a la existencia misma del acto o declaración de voluntad, de modo que sin su participación el contrato no nace, o degenera en otro diferente, artículo 1501 de código civil.

Así, son de la esencia del contrato de arrendamiento, de un lado una cosa cuyo uso o goce concede una de las partes a la otra o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra, y del otro, el precio que se debe pagar por ese goce, obra o servicio. El primer caso, que es el que nos interesa, la concesión del goce o uso de la cosa y el precio que por ella se paga, amén del consentimiento de las partes que lo celebran, son los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas.

El contrato de arrendamiento sobre local comercial tiene las siguientes características: es bilateral, oneroso, solemne, conmutativo, de tracto sucesivo, principal y nominado. Es bilateral porque genera obligaciones recíprocas como son las del arrendador, de entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle a éste el uso y goce de ella y las del arrendatario, de conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio del arrendamiento y devolverla al arrendador al término del contrato de arrendamiento; y es solemne porque de la lectura de los artículos 526 y 533 del Código de Comercio así se colige, pues todas las operaciones relativas a establecimientos de comercio deben realizar o bien por escritura pública, o bien por escrito privado.

Las partes en el contrato de arrendamiento de cosas son: la que da el goce de ellas, parte que se llama arrendador y la que da el precio por ese goce, parte que se llama arrendatario, como lo determina el artículo 1977 del Código Civil.

Las obligaciones del arrendatario se establecen teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y las disposiciones del Código Civil. Dichas obligaciones se encuentran en los artículos 1996 a 2007. Entre ellas nos permitimos citar: a)- Usar y gozar la cosa de acuerdo a lo que de modo expreso hayan pactado las partes en el contrato o resulte del espíritu del mismo, y a falta de tal estipulación según la naturaleza de la cosa arrendada (artículos 1996 y 1602 del código civil); b)- Conservar la cosa según lo disponen los artículos 1604 y 1997 del código civil; c) Pagar el precio o renta. Esta, como se anotó anteriormente constituye elemento esencial del arrendamiento, ya que el arrendador hace entrega de la cosa porque espera recibir un beneficio o renta de parte de arrendatario, por el uso y goce de aquella. Es de anotar, además, que el pago del precio o renta exige los siguientes requisitos: a) Que el arrendatario se obligue a pagar la suma de dinero (o los frutos naturales) en la cantidad determinada o determinable que se convenga en los

incrementos a que hubiere lugar. b) –Que se pague al arrendador o a su representante legal o voluntario o a la persona señalada por él. c)- Que se pague en el tiempo y en la forma estipulada. d)- Que se realice en el lugar acordado y en su defecto en la forma convenida por las partes. El pago de la renta o precio solo surte efectos de pago cuando se hace bajo la plenitud de las formas previstas en el contrato o señaladas por la ley. Otra de las obligaciones del arrendatario es la de restituir la cosa a la terminación del contrato, ya que en este contrato la cosa se entrega a título precario.

En materia de contratos de arrendamiento para locales comerciales, surgen unos derechos especiales para las partes, los cuales se resumen así: 1. Derecho de renovación o prórroga (art. 518 del C.Co); 2. Derecho de preferencia; 3. Derechos de indemnización.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el pago del precio o renta es elemento esencial del contrato de arrendamiento, debe cumplirse por el arrendatario, en los términos precisos señalados en el contrato y en los que de modo imperativo o supletivo se deduzcan de la ley, de manera que para que el precio o renta tenga efectos liberatorios y pueda darse por cumplida y satisfecha la obligación a cargo del arrendatario es necesario que se verifique bajo la preceptiva del contrato. El arrendatario solo puede afirmar con certeza que ha cumplido su obligación cuando se han cumplido los siguientes aspectos: a) – Cuando ofrezca y pague real y efectivamente la suma determinada o determinable, b) – Que el precio o renta incluya los reajustes previstos en el contrato, o los autorizados legalmente o los convenidos en la suma de dinero o de frutos naturales que deba pagarse en cada período de ejecución del contrato, con misma exigencia anterior o sea sin fraccionar el pago o efectuarlo en distintos momentos.

3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Este presupuesto consiste en la razón que se debe tener para el litigio, la cual se concreta sólo de dos maneras: una, en ser el titular del derecho pretendido, es decir, "*legitimación en la causa por activa*"; y, la otra, en ser el sujeto llamado por la fuente del derecho sustancial a sostener ese derecho que reclama el demandante, o sea la "*legitimación en la causa por pasiva*".

Respecto a la legitimación en la causa por activa dentro de los procesos de restitución de inmueble arrendado, encontramos que la misma la alberga, quien tenga la calidad de arrendador. A su vez, la parte pasiva estará en cabeza del arrendatario que ostente la cosa entregada a título de tenencia.

De acuerdo con el documento que obra dentro del proceso, encontramos un contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre la señora **MARIA HELENA COBOS DE JAIMES** como arrendadora y **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** como arrendatario, siendo entonces éstas mismas personas los sujetos procesales que se identifican en el pleito como demandante y demandada.

En este orden, existe identidad entre la persona que figura como actor y a quien la ley le otorga el derecho a pedir la restitución de la cosa por incumplimiento de la contraparte. Asimismo, hay identidad entre la parte demandada con quien se le puede exigir una obligación correlativa, esto es, que restituya la cosa, resultando entonces de ese modo acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva en el proceso.

4. VERIFICACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PARA DICTAR SENTENCIA AL TENOR DE LO ESTIPULADO EN EL NUMERAL 3º DEL ARTÍCULO 384 DEL C.G.P:

Establece el artículo 278 del C.G.P que, en cualquier estado del proceso, el Juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en varios eventos, siendo uno de ellos cuando no hubiere pruebas por practicar.

Por su parte, el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 de la obra procesal en comento, permite que el Juez ~~dentro de los procesos~~ dentro de los procesos verbales sumarios como el aquí ventilado pueda dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 ídem, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

De igual forma, el artículo 384 del código de los ritos civiles preceptúa que en materia de procesos de restitución de inmueble arrendado a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria; disponiendo la norma en comento igualmente que si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el Juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

En resumen, tenemos que la única posibilidad para dictar sentencia de plano y escrita dentro de una restitución de inmueble arrendado, es que se trate de un proceso verbal sumario en donde no exista oposición por parte de los demandados y se halle la plena prueba del contrato de arrendamiento, así lo enseña el recuento normativo realizado con anterioridad.

Pues bien, para el caso en concreto tenemos que con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P, esto es, el contrato de arrendamiento de local comercial, a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante (arrendador) y la demandada (arrendataria).

Los aspectos transcritos y todos los demás contenidos en el contrato traído al proceso, constituyen ley para las partes, por cuanto no contravienen leyes de orden público (art. 1602 del C.C).

De este modo, tenemos que la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el **NO** pago por la parte demandada de los cánones de arrendamiento causados desde el mes de diciembre de 2.021.

Así, la ley sustantiva (artículo 1546 del Código Civil), prevé que el incumplimiento de las obligaciones contractuales -como lo es la mora en el pago de los cánones- da lugar a la terminación del contrato. Por ende, el motivo alegado se subsume en la preceptiva legal. La causal de no pago, constituye una negación indefinida, que como tal no requiere de prueba. Esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Lo contrario, valga decir, el pago a cabalidad, debe alegarse y demostrarse por la parte arrendataria, situación que brilla por su ausencia en este proceso.

En efecto, la parte demandada **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** -en calidad de arrendatario- en línea de principio, debió demostrar que no estaba incurso en la causal de mora que conllevarse a la terminación del contrato de arrendamiento, tal y como lo alega la parte actora, o en su defecto debió presentar excepciones contra la acción judicial planteada con el ánimo de fulminarla de algún modo; carga, que no se cumplió, pues la parte arrendataria luego de ser notificada de la admisión de la causa, guardó absoluto silencio. Por tanto, lo natural es que se dicte sentencia, al no existir oposición.

De esta manera, se concluye que al no existir oposición por parte del demandado y al hallarse la plena prueba del contrato de arrendamiento, lo imponerse aquí es dar por terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la respectiva restitución del inmueble a su arrendador.

5. CONSIDERACIONES FINALES:

Finalmente, se deja estipulado que al prosperar las pretensiones de la demanda, en la forma y términos en que se explicó delantamente, se procederá a condenar en costas a la parte demandada al tenor de lo reglado en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad que le brinda la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR el **INCUMPLIMIENTO** de las obligaciones contractuales del demandado **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** como parte arrendataria en el contrato de arrendamiento suscrito para el 07/12/2011 con la demandante **MARIA HELENA COBOS DE JAIMES**, siguiendo para ello lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR, por las razones anteriores, **TERMINADO** el contrato de arrendamiento suscrito entre los sujetos procesales para el día 07/12/2011.

TERCERO: ORDENAR al demandado **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** que dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia, proceda a **ENTREGARLE** a la parte demandante **MARIA HELENA COBOS DE JAIMES** el bien inmueble ubicado en la carrera 24 No. 87-15 Garaje Barrio Diamante II de Bucaramanga. Si la parte demandada no realiza la entrega en el término mencionado, se procederá a realizarla directamente por este Juzgado, previo informe por la parte actora del incumplimiento a la orden proferida.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada **EDWIN ALEXANDER COBOS GUZMÁN** a pagar a favor de la demandante **MARIA HELENA COBOS DE JAIMES** las costas que se causaron en este proceso. Tásense.

QUINTO: FÍJENSE al tenor del numeral 4º del artículo 366 del C.G.P, el valor de las agencias en derecho causadas en este proceso en la suma de **(\$1.300.000.00)**. Inclúyase dicho valor en la respectiva liquidación de costas que se debe producir a cargo de la parte demandada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

IVÁN ALFONSO GAMARRA SERRANO
JUEZ

SMM

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO, el cual se fija en lugar visible de la secretaria del juzgado y en la página web de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co

Bucaramanga, 02 DE FEBRERO DE 2024



Firmado Por:
Ivan Alfonso Gamarra Serrano
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Bucaramanga - Santander

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: **e1da7947bd74e8b18cb08e3a386f19613a83d8ac52a45493cf8478df1c0dc132**
Documento generado en 02/02/2024 10:16:37 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>