

INFORME SECRETARIAL: Al Despacho de la señora Juez, el presente proceso, informando que el término concedido a los demandados se encuentra fenecido en silencio, sírvase proveer lo pertinente. Bucaramanga, 30 de octubre de 2020.
EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE**

Bucaramanga, nueve (09) de noviembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO:	VERBAL SUMARIO- RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	HERNANDO ANTONIO DUQUE SALCEDO
DEMANDADOS	ADRIANA SALCEDO ORTIZ ERICKSON NIÑO JERÓNIMO
RADICADO:	680014189001-2020-00054-00
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 05
DECISIÓN:	DECLARA TERMINADO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – ORDENA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

1. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Revisadas las presentes diligencias, se tiene que los demandados ADRIANA SALCEDO ORTIZ y ERICKSON NIÑO JERÓNIMO, se notificaron por aviso el día 01 de octubre de 2020, día siguiente hábil al recibo de la notificación de que trata el artículo 292 del C.G.P. conforme a las certificaciones emitidas por la empresa de mensajería INTER RAPIDÍSIMO, trascurriendo a la fecha del presente proveído el término señalado en el Inciso Segundo del Artículo 91 del mentado Código, y el término de traslado respectivo, este último feneciendo en silencio.

Por lo anterior, procede el Despacho a resolver de fondo el proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado, promovido por HERNANDO ANTONIO DUQUE SALCEDO, quien actúa a través de estudiante adscrito al consultorio jurídico de la Universidad Santo Tomas, contra ADRIANA SALCEDO ORTIZ y ERICKSON NIÑO JERÓNIMO, mayores de edad y residentes de esta ciudad, toda vez que para este momento se encuentran debidamente agotados los pertinentes ritos procesales, y en ausencia de oposición, de conformidad con el Numeral Tercero del Artículo 384 del C.G.P., es preciso decidir de plano.

2. ANTECEDENTES:

- 2.1. Expuso el demandante señor HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, que suscribió contrato de arrendamiento de local comercial con el señor GRACILIANO AMADO, en su calidad de propietario, del bien inmueble ubicado en carrera 12 N° 14 – 60 Barrio Kennedy de esta ciudad.

- 2.2. El día Veintiocho (28) de Junio de Dos mil Diecinueve (2019), el señor GRACILIANO AMADO, firmó autorización expresa al señor HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, para subarrendar el local comercial, mencionado en el numeral anterior.
- 2.3. En virtud de la autorización para subarrendar el local comercial, el señor HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, suscribió contrato de arrendamiento N° LC-05470626 con los señores ERICKSON NIÑO JERÓNIMO y ADRIANA SALCEDO ORTIZ, sobre el mentado bien inmueble, el día veinte (20) de julio de dos mil diecinueve (2019).
- 2.4. A través del contrato reseñado se pactó un canon de arrendamiento mensual por valor de QUINIENTOS MIL PESOS m/cte. (\$500.000), pagaderos dentro de los primeros cinco días de cada mes, conforme la parte introductoria del mentado documento contractual.
- 2.5. Posteriormente, el día Tres (03) de Febrero de dos mil Veinte (2020), el aquí demandante cita audiencia de conciliación en el Centro de Conciliación de la Universidad Santo Tomas Seccional Bucaramanga a los aquí demandados, sin que los mismos comparecieran la diligencia, ni allegaran excusa alguna en el término previsto por la ley, de lo cual se dejó constancia.
- 2.6. Ante el incumplimiento por parte de los arrendatarios frente al pago del canon reportado desde el Veinte (20) de octubre del año dos mil Diecinueve (2019), decide instaurar la presente demanda.

3. PRETENSIONES

El accionante demandó la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, por la mora en el pago del canon por parte de los aquí demandados.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se ordene la restitución del inmueble ubicado en carrera 12 N° 14 – 60 Barrio Kennedy de esta ciudad, y de no efectuarse la misma dentro de la ejecutoria de la sentencia, que se comisione a la autoridad de policía competente para que se practique la diligencia de lanzamiento.

4. TRÁMITE PROCESAL

Presentado el líbello genitor, fue admitido por auto de fecha 21 de julio de 2020 (Folio 16 del expediente físico) y rituado conforme a los artículos, 384, 391 y siguientes del C.G.P.; de la cual se notificó a los demandados por aviso el día primero (01) de octubre de esta anualidad.

Practicada en debida forma la notificación a los arrendatarios, el proceso estuvo en secretaría, habiendo transcurrido el término de traslado de la demanda (10 días), sin que los accionados se opusieran a las pretensiones, por lo que dejaron vencer en silencio el término para ejercer su derecho de defensa y contradicción contra la omisión contractual endilgada. Siendo así, corresponde entonces, definir el mérito

de las pretensiones, sin que haya lugar a debate probatorio ni a término de alegaciones, por así disponerlo el numeral 3º del artículo 384 del Código General del Proceso.

5. PROBLEMA JURÍDICO:

Para resolver de fondo el presente asunto, debe este Despacho dilucidar, ¿Si el documento allegado por la parte demandante, cumple con las exigencias propias para ser tenido en cuenta como contrato de arrendamiento?, para luego de ello determinar, ¿Si correspondía cancelar por la parte demandada, los cánones de arrendamiento endilgados y si por ende estaban en mora de hacerlo?, para por último señalar ¿Si se accede a la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia se debe ordenar la restitución del inmueble arrendado?.

6. CONSIDERACIONES:

6.1 DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES:

Los presupuestos procesales son los requisitos que se deben cumplir para que el Juez pueda proferir una sentencia de fondo; en ausencia de ellos es imposible pronunciarse.

Actualmente se reducen a la demanda en forma, la capacidad para ser parte y su representación judicial, la competencia en cabeza del Despacho y la ausencia de causales de nulidad que invaliden lo actuado.

El primero consiste en que el aspecto formal del líbello se acomode a las disposiciones legales sobre la clase de acción. En el presente caso, se halla satisfecho, toda vez que la demanda reúne los requisitos de los artículos 82 y ss del C. de G.P. y las del artículo 384 del código ibídem.

El segundo presupuesto busca asegurar que la sentencia se dicte frente a sujetos de derecho, y en el sub examine encuentra el Juzgado que tanto la legitimación en la causa por activa y pasiva de la controversia, está debidamente acreditada; la primera, radica en el demandante HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, y respecto de quien recae la obligación de restituir el inmueble arrendado, es decir, los señores ADRIANA SALCEDO ORTIZ y ERICKSON NIÑO JERÓNIMO, personas naturales, que se encuentran amparadas por la presunción de capacidad establecida por el Artículo 1503 del C. Civil.

Respecto de la competencia, es esta Juez apta legalmente para conocer del presente proceso verbal sumario, atendiendo a la materia, cuantía y demás factores que la determinan, tal como lo dispone el Parágrafo del Artículo 17 del C.G.P.

Y no observándose nulidad que invalide lo actuado y habiéndose surtido el trámite adecuado al proceso verbal sumario estipulado en el Artículo 390 del C.G.P y de conformidad a las disposiciones especiales traídas en el artículo 384 del Código ibídem, es pertinente proferir para este momento una decisión de fondo respecto a la demanda, pues se cumplen a cabalidad los presupuestos procesales ya relacionados.

6.2. EN CUANTO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL PAGO DE LOS CÁNONES.

Toda obligación, sin excepción, responde a un motivo, o causa (*sine causa nulla obligatio*), es decir, que debe su nacimiento a la vida jurídica, a cuando menos una de las fuentes de las obligaciones. En este sentido, las personas resultan obligadas por la autonomía de su voluntad, bien porque contratan, incurren en un hecho ilícito, o incluso resultan directamente obligadas por ministerio de la ley (Artículo 1494 del Código Civil). De esta manera, es el contrato, la principal fuente de obligaciones, en tanto es el instrumento más adecuado del que se dispone para que los ciudadanos regulen en forma voluntaria sus relaciones jurídicas; legalmente celebrado, a voces del artículo 1602 del Código Civil, se constituye en ley para las partes, de modo tal que habilita al contratante cumplido para exigir del otro su observancia o la destrucción del vínculo, resolución del contrato (artículo 1546 C.C.), en ambos casos, con indemnización de perjuicios, si se desea.

El contrato de arrendamiento constituye un negocio de administración, dado que el derecho en especial de propiedad, no se transmite, ni se grava o limita; simplemente se trata de ejercer las facultades de uso o goce, con la obligación de restituir la cosa dada en arrendamiento, al vencimiento de un término, y es propio de estos contratos participar de los elementos como lo son capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita. así como conceder el goce de una cosa y pagar un precio determinado por el goce de ese bien.

Dispone el artículo 1973 del Código Civil, que: *“El arrendamiento es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado”*.

De manera que al suscribir un contrato de arrendamiento las partes adquieren recíprocas obligaciones que en caso del arrendatario puede estar resumidas así:

1. Usar la cosa según los términos del contrato;
2. Conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato;
3. Pagar el precio del arriendo.

Se estudiará enseguida si el contrato celebrado entre demandante y demandado, cumple tales exigencias.

Observa el Juzgado, que HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, entregó en sub - arrendamiento el local comercial ubicado en la carrera 12 N° 14 – 60 del Barrio Kennedy de esta ciudad, a ERICKSON NIÑO JERÓNIMO y ADRIANA SALCEDO ORTIZ, en virtud de la autorización expresa para sub – arrendar, otorgada por el señor GRACILIANO AMADO, quien funge como propietario del bien objeto del presente asunto; En contraprestación de un precio, que se determinó con un canon de arrendamiento por valor de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000), pagaderos entre los cinco primeros días hábiles de cada mes por anticipadamente.

Por disposición legal – artículo 244 C.G del P. – el contrato aportado se presume auténtico, y para el despacho, las declaraciones allí consignadas merecen credibilidad, toda vez que dicho documento, recoge el negocio jurídico suscrito por los contratantes y no existe prueba alguna que desvirtúe lo allí pactado. En él consta que los contratantes son capaces -son mayores de edad y no se aportó prueba de incapacidad alguna-; expresaron su voluntad frente a la cosa y la renta, esto es, el goce del local comercial ubicado en la carrera 12 N° 14 – 60 del Barrio Kennedy de esta ciudad, cuyo canon fue de \$500.000,00 mensuales pagaderos anticipadamente dentro de los primeros 5 días de cada período contractual; cumpliéndose así con los requisitos a que se hizo alusión para la validez del contrato.

6.3 LA MORA EN EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

En tratándose de restitución de locales comerciales, como es el caso que ocupa la atención del despacho, pues la destinación del inmueble fue para taller y reparación de motos, deben aplicarse las normas contenidas en el C. de Co., toda vez que se trata de un acto mercantil. Los artículos 518 a 524, tratan sobre el arrendamiento de locales comerciales, pero guardan silencio respecto de las causales de terminación del mismo. A su turno los artículos 1 y 2 ibídem disponen que los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas, y que en las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil.

De las normas citadas anteriormente y de lo previsto por el artículo 822 del C. de Co., se colige que en cuanto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento debe aplicarse la legislación civil, toda vez que en comercial no existe norma expresa ni hay lugar a aplicar la analogía.

El artículo 1546 del C.C., establece que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en el evento de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y que en tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento. Como se evidencia, esta norma autoriza al contratante cumplido para pedir la resolución del contrato ante el incumplimiento del otro contratante. Sin embargo, en tratándose de contratos de arrendamiento, no puede pedirse la resolución sino la terminación, pues se trata de un contrato de tracto sucesivo y en él es imposible volver las cosas a su estado anterior. Esta norma faculta entonces al arrendador para pedir la terminación del contrato ante la mora en el pago del precio. Adicionalmente en la cláusula décima tercera del contrato se pactó que el incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por el arrendatario, daría derecho al arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de requerimientos.

En el caso que se estudia para demostrar el incumplimiento, el demandante allegó oportunamente el contrato de arrendamiento del local comercial digitalizado, en donde consta que el precio pactado fue de \$500.000,00 pesos mensuales pagaderos los cinco primeros días de cada período contractual, se señaló por los contratantes, que el arrendatario incumplió con sus obligaciones, al no cancelar los cánones correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre de 2019 y Enero y Febrero de 2020, cuestión última que se tiene como cierta, al no ser controvertida

en su debida oportunidad por los demandados, puesto que si el incumplimiento alegado e imputado a ellos fuese infundado, corresponde a los arrendatarios, extremo pasivo de la presente litis, aportar las probanzas suficientes, conforme a la carga de la prueba que estos tienen en ejercicio de su defensa, de conformidad al artículo 167 del C.G.P.¹, sin embargo, optaron por permanecer al margen del asunto en total desinterés, dejando pasar en silencio, el término indicado para ello.

En consecuencia, encontrándose acreditada la existencia del contrato y su validez y, demostrado el incumplimiento por parte de los demandados en el pago de la renta, impera declarar terminado el contrato de arrendamiento y ordenar la restitución del inmueble arrendado.

Ahora bien, de conformidad al numeral tercero del artículo 384 del C.G.P., el cual dispone que en tratándose de procesos que versen sobre la restitución de un inmueble arrendado *“si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”*, este Despacho dará paso a la pretensión de restitución del bien objeto del contrato, el cual se encuentra ubicado en la CARRERA 12 N° 14 – 60 DEL BARRIO KENNEDY de esta ciudad.

Corolario de lo anterior, siendo que se demostró que el contrato celebrado entre demandante y demandado es válido y que éste último incumplió su obligación de pagar la renta, se declarará terminado, se ordenará la restitución del inmueble objeto del negocio jurídico y se condenará en costas al demandado.

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BUCARAMANGA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento suscrito entre HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, identificado con Cedula de Ciudadanía N° 13.827.673 en calidad de sub - arrendador y ERICKSON NIÑO JERÓNIMO y ADRIANA SALCEDO ORTIZ identificados con cédula de ciudadanía No. 91.495.772 y 37.546.355 respectivamente como parte arrendataria, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, respecto del bien inmueble ubicado en la CARRERA 12 N° 14 – 60 DEL BARRIO KENNEDY de esta ciudad.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores ERICKSON NIÑO JERÓNIMO y ADRIANA SALCEDO ORTIZ, en su calidad de arrendatarios, restituir en favor de HERNANDO ANTONIO DUQUE AGUDELO, en su calidad de sub - arrendador, dentro del término de CINCO (5) DÍAS posteriores a la ejecutoria de esta providencia, el inmueble ubicado en CARRERA 12 N° 14 – 60 DEL BARRIO KENNEDY de esta ciudad.

¹ CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

TERCERO: En caso que las demandadas no entreguen el inmueble dentro del término dado, se comisiona a la Inspección Municipal de Policía –reparto-, por intermedio de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, a fin de que realice la diligencia de entrega. Líbrese el respectivo despacho comisorio con los insertos y anexos correspondientes.

CUARTO: SIN CONDENA en agencias en derecho por no haberse causado y no haberse ejercido oposición por parte de la demandada. En la liquidación en costas, deberá incluirse los gastos en que incurrió la demandante que se encuentren acreditados.

QUINTO: Cumplido lo anterior, archívense las presentes diligencias.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

ÁNGELA ROCÍO QUIROGA GUTIÉRREZ
JUEZ

Firmado Por:

NOTIFICACIÓN EN ESTADOS ELECTRÓNICOS: El auto anterior se notifica a todas las partes en **ESTADO ELECTRÓNICO N° 19** que se fija por todas las horas hábiles de esta fecha. Bucaramanga: **10 DE NOVIEMBRE DE 2020.**

EDWIN RODRIGO PARDO MARCONI
Secretario

ANGELA ROCIO QUIROGA GUTIERREZ
JUEZ
JUZGADO 001 PEQUEÑAS CAUSAS
Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE LA CIUDAD DE 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:
9219cc1fc3efcbdeeaeb777278c0672f14a46a604a3f13298e637a87187b2f4b

Documento generado en 09/11/2020 11:30:51 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>