

República de Colombia



Rama judicial del poder público

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Buenaventura, Valle del Cauca, cuatro (04) agosto de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA No. 067 .

76-109-40-03-004-2019-00010-00

OBJETO DE LA DECISION

El señor **RAMON ARBEY FRANCO GONZALEZ**, mediante apoderado judicial, demanda en proceso de restitución de bien inmueble arrendado a **MARIA TERESA RAMIREZ PAZ** y **JHON VIVEROS**, a fin de obtener la terminación del contrato de arrendamiento, como consecuencia de ello, la restitución del bien inmueble y se condene en costas a la parte demandada.

Agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado, procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia de primera instancia que en derecho corresponde.

SINTESIS DE LA DEMANDA

Indica la parte demandante que, por documento privado de diciembre 01 de 2017, celebró contrato de arrendamiento con los ejecutados, estipulando un canon de arrendamiento de \$700.000, pagadero dentro de los cinco primeros días de cada periodo mensual, sobre el inmueble localizado en la carrera 5 calle 2 del Edificio Almirante en Buenaventura.

Alude que el contrato se celebró por el término de un año desde el 01 de diciembre de 2017 hasta el 01 de diciembre de 2018 y se encuentra a la fecha prorrogado automáticamente.

Se invocó como causal para finiquitar el contrato, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.¹ Los cuales fueron los siguientes: JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE, DICIEMBRE de 2018 y ENERO de 2019.

Se acompañó como prueba de tal relación, contrato escrito donde consta que el demandante dio en calidad de arrendamiento un inmueble a **MARIA TERESA RAMIREZ PAZ** y **JHON VIVEROS**.

¹ Folio 7

PRETENSIONES

La parte actora solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento que celebró con la parte pasiva, se ordene la restitución del bien y de no hacerse ésta voluntariamente, se proceda al lanzamiento respectivo y se condene en costas.

TRAMITE DEL PROCESO

Por auto No. 238 de febrero 12 de 2018², se admitió la demanda abreviada de restitución de bien inmueble arrendado, por reunir los requisitos de los artículos 82 al 84, 368, 369 y 384 del Código General del Proceso. Providencia que dispuso además, su notificación a la parte demandada y correr el traslado pertinente.

La señora **MARIA TERESA RAMIREZ PAZ**, fue notificada personalmente el 18 de marzo de 2019³ del auto admisorio de la demanda, informándole del término para presentar contestación en defensa de sus intereses.

Por auto No. 714 de abril 25 de 2019, se requirió a la parte demandada para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la providencia, allegara copia del acta de entrega de las llaves al señor **FERNANDO** o del bien inmueble arrendado y documento donde demuestre el texto enviado al teléfono del arrendador con el fin de demostrar que dicho inmueble fue debidamente entregado.

Mediante auto No. 772 de mayo 06 de 2019, se dispuso requerir a la parte demandada para que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la presente providencia, demostrara que había consignado a órdenes del juzgado el valor de los cánones adeudados, o en su defecto presentara los recibos de pago expedidos por el arrendador o los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley, de los tres (3) últimos períodos, so pena de no ser oído en el presente proceso. Por otra parte, también deberá consignar oportunamente a nombre de este despacho Judicial los cánones que se causaran durante el proceso, de lo contrario no será oída hasta cuando presente el título de depósito correspondiente, tal como lo establece el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P...

El 28 de junio de 2019, el señor **JOHN VIVEROS** se notificó por aviso, guardando silencio dentro del término legal concedido, venciendo el mismo el día 02 de agosto de 2019.

² Folio 12

³ Folio 15

CONSIDERACIONES

Conveniente resulta advertir en primer lugar, que los llamados presupuestos procesales, que la Honorable Corte Suprema de Justicia, ha determinado los de demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran satisfechos plenamente en autos. Así se observa la actuación procesal que se tiene a la vista, lo que no merece reparo alguno al respecto y por lo tanto, vale la pena afirmar, que la relación jurídica procesal está completamente satisfecha y goza de suficiente validez.

De igual forma, se puede apreciar de lo que corresponde a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, puesto que al proceso ha concurrido el demandante **RAMÓN ARVEY FRANCO GONZALEZ**, quien se encuentra legitimado para pretender que se ordene la restitución del bien dado en arrendamiento, por ser la parte activa dentro del contrato como arrendador y aducir incumplimiento por parte de los arrendatarios en el pago de varios cánones de arrendamiento.

En lo que respecta a la parte pasiva de esta acción, conforme al contrato aportado y observado que **MARIA TERESA RAMIREZ PAZ y JHON VIVEROS**, ostentan la tenencia del bien determinado en el contrato de arrendamiento y de quienes se predica el incumplimiento contractual por no pago de los cánones convenidos.

Así las cosas, los extremos del litigio están legitimados en causa activa y pasiva, y la relación jurídico procesal fue válidamente constituida. Adicionalmente, cada una de las etapas procesales agotadas cumplió con las finalidades contempladas en el derecho procesal y sustancial, por lo tanto, resulta procedente decidir de fondo tal como se hará.

El contrato de arrendamiento que acá interesa, tiene por objeto una **OFICINA ubicada en la CARRERA 5 CALLE 2 OFICINA 306 PISO 3**, esto es, un inmueble destinado por los contratantes para ejercer actividades del comercio (Art. 20-17 del C. de Co.). Por esa razón le son aplicables, en primer lugar, las normas contenidas en los artículos 516 a 524 del Estatuto Mercantil, y luego en orden descendente los artículos 1973 y ss. del C.C y la Ley 820 de 2003, en cuanto contienen reglas especiales para el arrendamiento de inmuebles.

Está bien definido que en el contrato de arrendamiento una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto lapso de tiempo, y la otra a pagar como contraprestación un precio determinado. La primera llámese arrendadora y la segunda arrendataria. Esto se desprende de las definiciones que trae el artículo 1973 del Código Civil y demás disposiciones concordantes sobre la materia.

Tales clases de contrato tienen las características de ser bilaterales, consensuales, onerosos, de ejecuciones sucesivas, nominados y principal. De estas características resaltan la bilateralidad y la onerosidad, pues ellas son la esencia misma del citado contrato, como es, que en la primera ambas partes se

obligan recíprocamente, la una a proporcionar el uso y goce de la cosa, y la segunda, a pagar el precio o renta determinada; de allí la onerosidad, tanto en el uno como el otro persiguen utilidades, gravándose recíprocamente.

Las normas contenidas en el Código de Comercio y que regulan este contrato, tienen como objeto brindar una especial protección a las personas que se dedican a realizar los fines de una empresa, a través de bienes organizados para tal fin. “Es un conjunto de normas que pretende proteger al empresario arrendatario” (Bonivento, 2000), es decir la persona que desarrolla los fines de la empresa en un inmueble arrendado, y para ello se consagra el derecho a la RENOVACION del contrato de arrendamiento (518), salvo cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

El problema jurídico a resolver consiste, en determinar si es jurídicamente procedente declarar terminado el contrato de arrendamiento y ordenar al demandado restituir a la parte actora el bien objeto de dicho contrato.

Según las voces del contrato suscrito entre las partes, que son una Ley para las mismas, conforme a lo previsto por el artículo 1602 del Código Civil, la parte arrendataria debía pagar los cánones estipulados, referente al bien por él recibido, en la cantidad dispuesta inicialmente y los que con posterioridad se fuesen causando. Esto consta en el contrato que obra en autos y respecto al cual como quedo dicho, no se ha presentado objeción alguna.

Lo anterior señala, que la parte arrendataria estaba obligada a pagar la renta en las fechas fijadas, no solo por haberlo pactado con las arrendadoras, sino también por el claro mandato del artículo 2000 del Código Civil, que dispone que: *“el arrendatario es obligado al pago del precio o renta”*.

Según manifestación de la parte actora, la parte demandada se encuentra en mora de cubrir los cánones de arrendamiento desde junio de 2018, hasta la fecha de la presentación de la demanda, inclusive.

Estas aseveraciones de la parte actora, son entonces una negación indefinida la cual está exenta de demostrar, al contrariar la carga de la prueba para desvirtuarla, pero la parte demandada una vez se notificó del auto admisorio, no propuso defensa alguna de sus intereses.

Aparece suficientemente acreditada la mora, en el pago de los cánones de arrendamiento de las diferentes mensualidades, que se argumentó debía la parte demandada, sin que ésta hubiere demostrado en lo más mínimo la satisfacción de la obligación a su cargo. Esto hace que el incumplimiento de su obligación contractual, conlleve a que se declare terminado el contrato de arrendamiento y por ende, se disponga la restitución del bien dado en calidad de tenencia o arrendamiento.

Por otro lado, la Corte Suprema de Justicia, magistrado ponente AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, STC4103-2019, radicación 2019-00003 ha indicado lo siguiente:

“Téngase de presente que la ley 820 de 2003, en su artículo 7° preconiza la vocación solidaria de los derechos y deberes entre arrendadores y arrendatarios, bajo el siguiente tenor:

...ARTÍCULO 7o. SOLIDARIDAD. Los derechos y las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento son solidarias, tanto entre arrendadores como entre arrendatarios. En consecuencia, la restitución del inmueble y las obligaciones económicas derivadas del contrato, pueden ser exigidas o cumplidas por todos o cualquiera de los arrendadores a todos o cualquiera de los arrendatarios, o viceversa....

*Normativa esta que pese a abordar el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, **se torna aplicable a todo tipo de arriendo, incluido al de locales comerciales**, con ocasión de lo decantado por la jurisprudencia constitucional de la Sala, en estos términos:*

*...basta decir que esta Sala de tiempo atrás estableció que **la [ley 820 de 2003] es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales, bajo el entendido que,***

«La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento... (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01). (Subrayado de origen, STC3582-2017, 15 mar. 2017, rad. 2017-00423-00).

Lo consignado en precedencia, permite que la restitución de inmueble pueda ser exigida a cualquiera de los arrendatarios o a todos a su vez, en este caso **MARIA TERESA RAMIREZ PAZ y JHON VIVEROS**.

Vale decir, que existe solidaridad entre los arrendatarios y como consecuencia de ello, la acción restitutoria puede ser adelantada con cualquiera de los arrendatarios o todos a su vez, sin que afecte la validez ni la integración del proceso.

En conclusión y con base en los anteriores argumentos, encuentra este despacho procedente, conforme a la Ley, declarar judicialmente terminado el contrato y ordenar a los demandados restituyan a la parte demandante el bien objeto de dicho contrato. En consecuencia, así se dispondrá en la parte resolutive de esta sentencia, ordenando a los demandados restituyan el bien dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta providencia, so pena de acudir a su entrega forzada, con la colaboración de la fuerza pública, si fuese

necesario. Igualmente se dispondrá su condena en costas. Una vez surtidas las anteriores actuaciones se archivará el proceso y se cancelará su radicación.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República y por mandato expreso de la Constitución,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DAR POR TERMINADO el contrato de arrendamiento, suscrito entre **RAMÓN ARVEY FRANCO GONZALEZ**, como arrendador demandante y **MARÍA TERESA RAMIREZ PAZ y JHON VIVEROS**, en calidades de arrendataria y coarrendatario, por mora en el pago de los cánones de arrendamientos, respecto del bien inmueble objeto de la Litis.

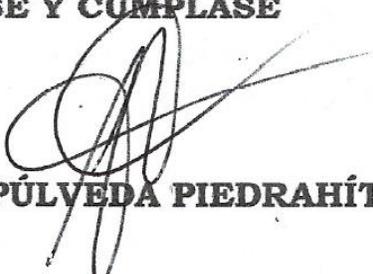
SEGUNDO: ORDENAR a **MARIA TERESA RAMIREZ PAZ** y a **JHON VIVEROS**, que en el término de cinco (05) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, entregue el inmueble sometido a propiedad horizontal, ubicado en la Carrera 5 Calle 2 Oficina 303 piso 3 de Buenaventura – Valle, al señor **RAMÓN ARVEY FRANCO GONZALEZ**.

TERCERO: En caso de que la entrega del predio enunciado en el numeral anterior no se realice en el término indicado, desde ahora se comisiona, para la práctica de tal diligencia, a la **ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA**. Líbrese Despacho Comisorio respectivo con los insertos del caso.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquídense por secretaría de conformidad con el art. 366 del C.G del P.

QUINTO: Una vez surtidas las anteriores actuaciones archívese el proceso y cancélese su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


JHONNY SEPÚLVEDA PIEDRAHÍTA
Juez