

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, dieciséis (16) de junio de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso Verbal Sumario - Restitución de Inmueble dado en Arrendamiento - Local Comercial, promovido por MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN C.C.29.654.749 en contra de GUILLERMO MONTERO RIVERA C.C. 93.060.650 y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. 10.288.932 en calidad de arrendatarios, por el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende la parte demandante, se declare terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 26 # 30 – 18 de la ciudad de Manizales, celebrado entre MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN en calidad de arrendadora y los señores GUILLERMO MONTERO RIVERA Y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ en calidad de arrendatarios, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento; que en consecuencia se ordene la restitución del local comercial a favor de la arrendadora.

El contrato se celebró por escrito el 13 de octubre de 2015, por el término de seis (6) meses contados a partir de la misma fecha.

El canon pactado entre las partes fue de TRES CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$300.000), para ser cancelados de manera mensual dentro de los primeros cinco días de cada mes de forma anticipada.

Los arrendatarios incumplieron la obligación de pagar los cánones de arrendamiento correspondientes a los siguientes periodos:

PERIODO	VALOR DEL CANON
Saldo del mes de julio de 2021	DOS CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$200.000).
Por el mes de agosto de 2021	TRES CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$300.000).
Por el mes de septiembre de 2021	TRES CIENTOS MIL PESOS MCTE (\$300.000).

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia digital del contrato suscrito entre quienes son parte en este proceso. (ver archivo No. 4 del expediente).

La demanda fue admitida por auto del 9 de noviembre de 2021, proveído en el que se ordenó la notificación a los demandados; además se les corrió traslado de la demanda por el término de 10 días; y se advirtió sobre la obligación que tenían de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados, así como los que se causaran durante el trámite del proceso.

El demandado GUILLERMO MONTERO RIVERA se notificó al correo electrónico conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020, mediante mensaje de datos enviado por intermedio del Centro de Servicios Judiciales Civil Familia de Manizales al correo publimemo@hotmail.es recibido el día 3 de marzo de 2022. (archivo 17 del expediente).

El demandado ANDRES FERNANDO RODRIGUEZ MARTINEZ se notificó al correo electrónico conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020, mediante mensaje de datos enviado por intermedio del Centro de Servicios Judiciales Civil Familia de Manizales al correo ejecutivo.boseto@gmail.com recibido el día 18 de abril de 2022. (archivo 20 del expediente).

Los demandados no contestaron la demanda ni dieron cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio presentando los recibos de los cánones correspondientes a los 3 últimos periodos, ni consignaron oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso conforme lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Obra memorial allegado el 03 de mayo de la presente anualidad, suscrito por el apoderado actor y el demandado Andrés Fernando Rodríguez Martínez, solicitando la suspender el proceso hasta el 01 de junio de 2022, al igual que memorial del señor Guillermo Montero Rivera coadyuvando la solicitud.

Igualmente, obra memorial de fecha 13 de junio de 2022 suscrito por el apoderado actor solicitando dar continuidad al proceso advertido que la parte demanda incumplió con el acuerdo de pago y entrega del inmueble.

Con vista en lo expuesto, procede el Despacho a proferir el correspondiente fallo.

CONSIDERACIONES

1- Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso

y para que éste pueda ser decidido en el fondo mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

2. Legitimación en la Causa

Para que las pretensiones de una demanda puedan ser acogidas en la sentencia se exige entre otros requisitos, que se hagan valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado, es decir que sólo está legitimado en la causa por activa el titular del derecho que se reclama, y por pasiva, quien es llamado a responder por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue la demandante MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN quien entregó a los señores GUILLERMO MONTERO RIVERA y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, en arrendamiento el local objeto de restitución; por su parte los demandados están legitimados por pasiva por ser quienes recibieron el bien objeto del contrato comprometiéndose al pago mensual de los cánones de arrendamiento.

3- El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

3.1 Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente; es consensual, basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repute valido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes,

gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así, como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para lo que fue arrendada y a librar a arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la misma.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato, así como los demás conceptos a los que se obligue en el contrato como servicios públicos domiciliarios y/o cuotas de administración. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

3.2. Arrendamiento de Local Comercial

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los artículos 2. y 822. del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (arts. 518 y sgtes).

3.3. Del proceso de Restitución.

Establece el artículo 384 del CGP:

*“Cuando el **arrendador** demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:*

*1. Demanda. A la demanda **deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario**, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria.*

2. Notificaciones. Para efectos de notificaciones, incluso la del auto admisorio de la demanda, se considerará como dirección de los arrendatarios la del inmueble arrendado, salvo que las partes hayan pactado otra cosa.

3. 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.

4. /.../

Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el

arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel.

Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo.

Los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales se retendrán hasta la terminación del proceso si el demandado alega no deberlos; en caso contrario se entregarán inmediatamente al demandante. Si prospera la excepción de pago propuesta por el demandado, en la sentencia se ordenará devolver a este los cánones retenidos; si no prospera se ordenará su entrega al demandante.

Los depósitos de cánones causados durante el proceso se entregarán al demandante a medida que se presenten los títulos, a menos que el demandado le haya desconocido el carácter de arrendador en la contestación de la demanda, caso en el cual se retendrán hasta que en la sentencia se disponga lo procedente.

/.../”.

4. Pruebas

La relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso se acredita con el contrato suscrito entre MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN en calidad de arrendadora y GUILLERMO MONTERO RIVERA y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, como arrendatarios. (Ver archivo 04 del expediente).

5. El Caso Objeto de Estudio

Se solicita en la demanda que se declare terminado el contrato de arrendamiento de un local comercial independiente, ubicado en Carrera 26 # 30 – 18 de la ciudad de Manizales – Caldas, local que conforme a la cláusula tercera del contrato está reservado al funcionamiento de establecimiento de comercio destinado a la instalación y decoración de estructuras publicitarias, celebrado el 13 de octubre de 2015 entre la demandante MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN en calidad de arrendadora y GUILLERMO MONTERO RIVERA y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, como arrendatarios.

De igual modo depreca se condene a los demandados a restituir a la demandante el local objeto de arrendamiento, ubicado en la Carrera 26 # 30 – 18 de la ciudad de Manizales - Caldas.

Como quedó indicado, la relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso lo que se acreditó con el contrato suscrito entre MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN en calidad de arrendadora y GUILLERMO MONTERO RIVERA y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, como arrendatarios

Los codemandados GUILLERMO MONTERO RIVERA y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ se notificaron conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020 el día 03 de marzo de los corrientes al correo publimemo@hotmail.es y el 18 de abril de la misma anualidad al correo ejecutivo.boseto@gmail.com respectivamente conforme obra en las diligencias realizadas por el Centro de Servicios Judiciales Civil Familia.

Los demandados no contestaron la demanda ni dieron cumplimiento a la advertencia del ordinal cuarto del auto admisorio de la demanda presentando los recibos de los cánones correspondientes a los 3 últimos periodos, ni consignaron oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso por lo que su intervención no será oída en el proceso de acuerdo al numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Así las cosas, es forzoso concluir que los demandados se encuentran en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que es procedente ordenar la restitución del local objeto de arrendamiento, restitución que se hará a favor de la arrendadora MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN , tal y como lo establece el artículo 384 numeral 3. del CGP.

Para el cumplimiento de lo aquí ordenado se concederá un término de treinta (30) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Se comisionará al señor Alcalde del Municipio de Manizales, para que en el evento que la parte demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido, se realice la diligencia de entrega del local a la parte demandante.

Finalmente se condenará en costas a los señores GUILLERMO MONTERO RIVERA Y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, tal y como lo prevé el artículo 365 num.1. de la codificación en cita, las cuales se liquidarán por secretaría en el momento procesal oportuno, previa tasación de las agencias en derecho.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar terminado el contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la Carrera 26 # 30 – 18 de la ciudad de Manizales, celebrado entre MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN en calidad de arrendadora y los señores GUILLERMO MONTERO RIVERA Y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ en

calidad de arrendatarios, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento

SEGUNDO: Ordenar a los señores GUILLERMO MONTERO RIVERA C.C. 93.060.650 y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. 10.288.932, restituir a favor de MARÍA DAISY OSPINA DE RENDÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.654.749, el local comercial ubicado en la dirección Carrera 26 # 30 – 18 de la ciudad de Manizales – Caldas.

Para tal efecto se concede un término de treinta (30) días, contado a partir de la ejecutoria de este proveído.

TERCERO: Comisionar desde ya al señor Alcalde del Municipio de Manizales para la práctica de la diligencie de entrega, en caso que los demandados no procedan a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese el despacho comisorio con los insertos del caso.

CUARTO: Condenar a los demandados GUILLERMO MONTERO RIVERA C.C. 93.060.650 y ANDRÉS FERNANDO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ C.C. 10.288.932, respectivamente, al pago, a favor de la demandada, de las costas generadas por este proceso, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuno, como agencias en derecho se fija la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000).

NOTIFÍQUESE

BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ
JUEZ

Firmado Por:

Beatriz Elena Otalvaro Sanchez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 004

Manizales - Caldas

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: **cc575b4f2e3454cb9fd1b668f5349becd088d985626ee140afc01896f9676a51**

Documento generado en 16/06/2022 03:16:01 PM

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