

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
Manizales, ocho (8) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado - local comercial instaurada a través de apoderado judicial, por el señor WILLIAM RAMÍREZ ORTIZ, identificado con C.C. 4.325.697 frente a JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO identificado con C.C. 10.260.134 por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

ANTECEDENTES

Pretende el demandante se declare: i) que entre él, en calidad de arrendador y el señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, en calidad de arrendatario, se celebró el día primero de marzo de 2014 un contrato verbal de arrendamiento sobre el bien inmueble – local comercial ubicado en la carrera 15 No 21 -16 del barrio Colón, de la ciudad de Manizales – Caldas; ii) Que el demandado incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de septiembre de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda; iii) que se declare judicialmente terminado el prementado; iv) que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene la restitución del inmueble a favor del demandante; y, v) que de no realizarse la entrega voluntariamente por parte del demandado, se comisione a la autoridad competente para que realice la diligencia de entrega.

Como prueba del contrato de arrendamiento fue allegado con el escrito genitor copia digital de las piezas del expediente contentivo del interrogatorio de parte extraprocesal rendido por el señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO el día 18 de junio de 2021 en el Juzgado Primero Civil Municipal de Manizales

El canon pactado entre las partes fue de DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS MCTE (\$220.000).

Conforme obra en respuesta dada por el demandado en el interrogatorio de parte, éste ha incumplido incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020.

La demanda fue admitida por auto del 15 de marzo de 2022, proveído en el que se ordenó la notificación al demandando, además se dispuso correr traslado de la demanda al demandado por el término de 10 días; y se advirtió sobre la obligación que tenía de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados, para poder ser oído dentro del proceso, así como los que se causaran durante su trámite.

El demandado JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO se notificó al correo electrónico conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, mediante mensaje de datos enviado por intermedio del Centro de Servicios Judiciales Civil Familia de Manizales al correo popino1968@hotmail.com, recibido el día 6 de julio de 2022.

El demandando no contestó la demanda ni dio 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.

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 el demandante WILLIAM RAMÍREZ ORTÍZ quien entregó al señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, en arrendamiento el local objeto de restitución; por su parte el demandando está legitimado por pasiva por ser quien recibió 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.

2.1 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.

2.2. 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).

2.3. 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.

/.../”.

3. Pruebas

La existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre WILLIAM RAMÍREZ ORTÍZ en calidad de arrendador y JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO como arrendatario, se prueba con la copia digital del interrogatorio de parte absuelto por el demandado el 18 de julio de 2021 ante el Juzgado Primero Civil Municipal, en el cual el señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, en el cual quedó plenamente reconocida la relación contractual existente entre las partes intervinientes en el proceso, el cual data aproximadamente desde el año 2007.

Quedó identificado el bien inmueble – local comercial sobre el cual recayó el contrato de arrendamiento, el valor del canon de arrendamiento, además, que confesó haber incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde marzo de 2020, siendo el último canon cancelado el de febrero de 2020.

4. El Caso Objeto de Estudio

Se solicita en la demanda que: i) que entre él, en calidad de arrendador y el señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, en calidad de arrendatario, se celebró el día primero de marzo de 2014 un contrato verbal de arrendamiento sobre el bien inmueble – local comercial ubicado en la carrera 15 No 21 -16 del barrio Colón, de la ciudad de Manizales – Caldas; ii) Que el demandado incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento desde el 15 de septiembre de 2018 hasta la fecha de presentación de la demanda; iii) que se declare judicialmente terminado el presentado; iv) que como consecuencia de las anteriores declaraciones se ordene la restitución del inmueble a favor del demandante; y, v) que de no realizarse la entrega voluntariamente por parte del demandado, se comisione a la autoridad competente para que realice la diligencia de entrega.

Como quedó indicado, tanto la relación contractual existente entre quienes son parte en este proceso, como el incumplimiento del demandado en el pago de los cánones de arrendamiento quedó acreditada con la copia digital del interrogatorio de parte absuelto por el demandado el 18 de julio de 2021 ante el Juzgado Primero Civil Municipal.

En este punto debe advertirse que aun cuando en la audiencia en la cual el señor GIRALDO HURTADO absolvió interrogatorio de parte, fue requerido para que aportara a esas diligencias el documento consultado para dar respuesta sobre el último pago realizado por concepto de cánones de arrendamiento y según el cual en el mes de diciembre de 2019 realizó un pago por la suma de \$600.000, sin que hubiera cumplido con dicho requerimiento, considera esta funcionaria que la falta de dicho documento no impide que se emita esta sentencia, dado que en el se habla de pagos realizados con anterioridad a la fecha en que de acuerdo con la demanda el demandado incurrió en mora.

Recordemos que en el escrito genitor se indica que el arrendatario incurrió en mora en el mes de marzo de 2020, por tanto, se reitera dicho documento, no es prueba de los hechos objeto de debate procesal.

Ahora bien, el demandando JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO se notificó al correo electrónico conforme al artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, mediante mensaje

de datos enviado por intermedio del Centro de Servicios Judiciales Civil Familia de Manizales al correo popino1968@hotmail.com, recibido el día 6 de julio de 2022.

El demandado no contestó la demanda ni dio 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 consignó oportunamente a la cuenta de depósitos judiciales los cánones causados durante el proceso.

Así las cosas, y acreditado como quedó: i) la existencia de la relación contractual entre demandante en calidad de arrendador y el demandado en calidad de arrendatario y ii) que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020; es procedente ordenar la terminación del prementado contrato de arrendamiento y la restitución del local comercial en el que funciona el establecimiento de comercio denominado “ACABADOS B.J” conforme obra en el registro fotográfico allegado, restitución que se hará a favor del arrendador WILLIAM RAMÍREZ ORTÍZ, 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.

Desde ya, se comisiona al señor Alcalde del Municipio de Manizales, para que en el evento que el demandado no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido, se realice la diligencie de entrega del local al demandante.

Finalmente se condenará en costas al señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, 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 verbal de arrendamiento celebrado entre el demandante WILLIAM RAMÍREZ ORTIZ, en calidad de arrendador y el señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, en calidad de arrendatario, sobre el bien inmueble – local comercial ubicado en la carrera 15 No 21 -16 del barrio Colón, de la ciudad de Manizales – Caldas, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020.

SEGUNDO: Ordenar al señor JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.260.134, restituir a favor de WILLIAM RAMÍREZ ORTÍZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 4.325.697, el local comercial ubicado en la carrera 15 No 21 -16 del barrio Colón, de la ciudad de Manizales – Caldas, cuyos linderos son “(...) UNA CASA DE HABITACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE SOLAR, CONSTANTE DE 14.80 METROS DE FRENTE, POR 8.00 METROS DE CENTRO, Y QUE LINDA: POR EL NORTE QUE ES SU FRENTE, CON LA CARRERA 15, POR EL SUR CON PROPIEDAD DE CARLOS JIMÉNEZ, POR EL ORIENTE CON PROPIEDAD DE ESTHER JULIA GIRALDO DE FRANCO Y MARTHA VARGAS Y POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE PARMENIO Y MARCO CASTELLANO”,

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 diligencia 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 al demandado JORGE ALBERTO GIRALDO HURTADO, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.260.134, respectivamente, a favor del demandante, 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 DIECINUEVE MIL PESOS (\$319.000).

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: **dff10a93640af5c3e102a9c50d5df0ca0d2677a6167acb455d066a62fd2f6b6c**

Documento generado en 08/08/2022 05:17:49 PM

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