

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, cuatro (04) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, local comercial, promovido, a través de apoderado judicial, por el señor FRANCISCO JAVIER OSORIO ARBELÁEZ, identificado con C.C. No. 10.227.109, en calidad de arrendador en contra del señor GUILLERMO GONZÁLEZ GIRALDO, identificado con C.C. No. 10.248.592 en calidad de arrendatario.

Lo anterior es procedente ya que, si bien el demandado promovió una excepción de mérito, la misma se funda en haber hecho entrega del inmueble arrendado; por lo que, al no existir como tal una controversia, puede darse aplicación al numeral tercero del artículo 384 y el artículo 390 inciso final del C.G.P., en concordancia con el numeral 2 del artículo 278 del Código General del proceso, que facultan al juez para proferir sentencia anticipada cuando dentro del proceso no hubiese pruebas por practicar.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 132-2018 del doce (12) de febrero del 2018 expresó sobre tal facultad que *"(...) los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se toman innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.*

(...)

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es amónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial.

(...)"

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, corresponde proferir la decisión de fondo, estudio que acomete el Despacho, encontrándose las presentes diligencias en turno para sentencia.

ANTECEDENTES

Pretende el demandante, señor FRANCISCO JAVIER OSORIO ARBELÁEZ, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre el demandante y el demandado, en calidad de arrendatario, sobre el local comercial del bien inmueble ubicado en la calle 16 No. 19-02, Barrio los Agustinos de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-15234, cuya DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS SON: *"UN SOLAR O LOTE E TERRENO CON SU CORRESPONDIENTE CASA DE HABITACIÓN, CON UNA CABIDA DE 2764 M2, INMUEBLE QUE MIDE 17.65 METROS DE FRENTE, POR 15.50 METROS DE CENTRO Y QUE LINDA POR EL NORTE, QUE ES EL FRENTE CON LA CARRERA 19, POR EL SUR CON PROPIEDAD DE LISIMACO VALENCIA, POR EL ORIENTE CON LA CALLE 129 Y POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDAD DEL DR. GUILLERMO AGUIRRE.*

NOTA: los linderos se encuentran contenidos en la escritura pública no. 292 de 6 de abril de
Sentencia notificada por estado de 5 de abril de 2024

1976 notaria primera de Manizales y corresponden al inmueble completo, no a la parte que se arrienda que es un local con servicios en el primer piso del inmueble.”

Que en consecuencia se ordene al demandado a restituir a favor del demandante el precitado local comercial.

Fundamentos Fácticos:

De acuerdo con el escrito genitor, el Señor Francisco Javier Osorio Arbeláez, en su calidad de arrendador, suscribió un contrato de arrendamiento el día 2 de octubre del año 2021 con el Señor Guillermo González Giraldo, quien actúa como arrendatario. Dicho contrato recae sobre un local comercial situado en la Calle 16 No. 19 – 02 del barrio Los Agustinos, en la ciudad de Manizales.

El demandante alegó que el señor Guillermo González Giraldo ha ocupado dicho local comercial desde octubre del año 2000. Además, indicó que el día 9 de marzo de 2022 solicitó al arrendatario que desalojara el local para llevar a cabo unas reparaciones necesarias, estableciendo como fecha límite para la entrega de este el día 2 de octubre de 2022. Sin embargo, esta solicitud no fue cumplida.

Señalo adicionalmente, que el demandado ha incumplido con los cánones de arrendamiento, tal como se estipularon, y que en el periodo del 2 de octubre a noviembre del año 2022 incurrió en mora, así como con el pago del servicio de energía.

Finalmente expresó que el establecimiento de comercio, que funciona en el local comercial objeto de restitución, es de propiedad del arrendatario denominado TIENDA BRISAS.

Como prueba de la relación contractual fue allegada copia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de fecha 2 de octubre del año 2021.

Trámite procesal.

Previo inadmisión, la demanda fue admitida por auto del 1 de diciembre de 2022, proveído en el que se ordenó la notificación al demandado, con entrega de copia de la demanda y sus anexos en traslado por el término de diez (10) días; y se advirtió sobre la obligación que tenía de cancelar el valor de los cánones y demás conceptos adeudados.

El demandado, Guillermo González Giraldo, identificado con cédula 10.248.592, presentó una solicitud de amparo de pobreza ante el Despacho, la cual fue concedida de acuerdo con el artículo 151 del C.G.P. A pesar de la designación del abogado en amparo de pobreza, el demandado presentó una contestación a la demanda a través de otro apoderado judicial. Por consiguiente,

mediante auto del 18 de octubre de 2023, se relevó al abogado de oficio designado.

En cuanto a las pretensiones de la demanda, el demandado argumentó que se opone a la terminación del contrato debido a un supuesto incumplimiento en el pago, ya que afirma haber realizado el pago de los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda. Además, argumentó que se opone a la terminación del proceso por un supuesto incumplimiento en la entrega del local comercial, ya que asegura que la entrega ya se llevó a cabo.

El demandado sostuvo que ha efectuado el pago de todos los cánones de arrendamiento mencionados en la demanda mediante depósitos en el Banco Agrario, con los números 269946-3137743-3178868, correspondientes a los meses de agosto, septiembre y octubre de 2022. Finalmente, argumentó que el objeto del proceso no debe continuar, ya que la restitución del local comercial fue realizada por su parte.

Posteriormente, mediante memorial del 28 de noviembre de 2023, el abogado de la parte actora informó al Despacho que el demandado había restituido el local comercial el día 10 de abril de 2023. Sin embargo, señaló que aún quedaban pendientes varias obligaciones adquiridas por el demandado, como el pago de los cánones de arrendamiento y del servicio de energía eléctrica. En consecuencia, solicitó la sentencia anticipada.

Con vista en lo expuesto, con fundamento en el numeral 2° del Art. 278 del C. G. P., se profiere la decisión ANTICIPADA de primera instancia que en derecho corresponde, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

I. 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.

II. 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 Sentencia notificada por estado de 5 de abril de 2024

pasiva, quien es llamado a responder por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

III. 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. (Artículo. 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.

IV. 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.

V. 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).

VI. 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.

/.../.

VII. Pruebas

La relación contractual entre las partes involucradas en este proceso se ha corroborado mediante copia del contrato de arrendamiento suscrito entre FRANCISCO JAVIER OSORIO ARBELÁEZ, identificado con C.C. No. 10.227.109, en calidad de arrendador y el señor GUILLERMO GONZÁLEZ GIRALDO, identificado con C.C. No. 10.248.592 en calidad de arrendatario, de fecha 2 de octubre del año 2021.

VIII. Del Caso Concreto

Pretende el demandante señor FRANCISCO JAVIER OSORIO ARBELÁEZ, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento existente entre el demandante y el demandado, sobre el local comercial del bien inmueble ubicado en la CALLE 16 No. 19-02, Barrio los Agustinos de la ciudad de Manizales, Sentencia notificada por estado de 5 de abril de 2024

identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-15234, cuya DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS SON: “UN SOLAR O LOTE E TERRENO CON SU CORRESPONDIENTE CASA DE HABITACIÓN, CON UNA CABIDA DE 2764 M², INMUEBLE QUE MIDE 17.65 METROS DE FRENTE, POR 15.50 METROS DE CENTRO Y QUE LINDA POR EL NORTE, QUE ES EL FRENTE CON LA CARRERA 19, POR EL SUR CON PROPIEDAD DE LISIMACO VALENCIA, POR EL ORIENTE CON LA CALLE 129 Y POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDAD DEL DR. GUILLERMO AGUIRRE.

NOTA: los linderos se encuentran contenidos en la escritura pública no. 292 de 6 de abril de 1976 notaria primera de Manizales y corresponden al inmueble completo, no a la parte que se arrienda que es un local con servicios en el primer piso del inmueble.”

Y que en consecuencia se ordene al demandado a restituir a favor del demandante el precitado local comercial.

El demandado se notificó en debida forma y a través de apoderado judicial se pronunció frente a los hechos y pretensiones de la demanda, aportando para ser escuchado unos recibos que acreditan el pago de los meses de agosto, septiembre y octubre de 2022.

Respecto a lo anterior es importante señalar que la parte demandada fue escuchada en tanto manifiesta no haber incumplido el pago de los cánones de arrendamiento y a que presentó como excepción de fondo la “TERMINACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE RESTITUIR POR HECHO SUPERADO”, la cual no está encaminada a controvertir lo dicho por el demandado sino por el contrario, enfatiza en el hecho de que la restitución del local comercial ya se efectuó.

Tanto demandante como demandado manifestaron, de forma espontánea, que el inmueble fue restituido de forma voluntaria por quien fuere el arrendatario, por lo que no hay duda de que en la actualidad el bien inmueble objeto de este proceso se encuentra en poder de la parte demandante.

Debe recordarse que las pretensiones en este tipo de procesos se centran en dos aspectos principales: 1) declarar la terminación del contrato existente entre las partes y 2) ordenar la restitución del bien inmueble, en este caso, un local comercial ubicado en la CALLE 16 No. 19-02, Barrio los Agustinos de la ciudad de Manizales.

Como atrás se dijo, el arrendatario hizo entrega voluntaria del inmueble al arrendador desde el 10 de abril de 2023, por lo que no hay motivo para ordenar la restitución solicitada.

Sin embargo, dado que la existencia del contrato de arrendamiento no fue objeto de controversia, y en tanto a que con la entrega del inmueble se desdibujó el objeto de vínculo contractual, el despacho considera apropiado declarar la terminación del contrato.

Finalmente, debe aclararse que el objeto del presente proceso no es realizar el cobro de los cánones de arrendamiento pendientes de pago y el saldo pendiente de la factura de energía a cargo del demandado; ya que tales conceptos deben ser reclamados en una acción ejecutiva conforme los contempla la ley; por tal razón, el despacho no emitirá ningún pronunciamiento al respecto.

Finalmente se condenará en costas al señor GUILLERMO GONZÁLEZ GIRALDO, las que se liquidaran 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 de local comercial entre el señor FRANCISCO JAVIER OSORIO ARBELÁEZ, identificado con C.C. No. 10.227.109, en calidad de arrendador y el señor GUILLERMO GONZÁLEZ GIRALDO, identificado con C.C. No. 10.248.592 en calidad de arrendatario; contrato que recae sobre el local comercial del bien inmueble “ubicado en la CALLE 16 No. 19-02, Barrio los Agustinos de la ciudad de Manizales, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 100-15234, cuya DESCRIPCIÓN CABIDA Y LINDEROS SON: UN SOLAR O LOTE E TERRENO CON SU CORRESPONDIENTE CASA DE HABITACIÓN, CON UNA CABIDA DE 2764 M², INMUEBLE QUE MIDE 17.65 METROS DE FRENTE, POR 15.50 METROS DE CENTRO Y QUE LINDA POR EL NORTE, QUE ES EL FRENTE CON LA CARRERA 19, POR EL SUR CON PROPIEDAD DE LISIMACO VALENCIA, POR EL ORIENTE CON LA CALLE 129 Y POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDAD DEL DR. GUILLERMO AGUIRRE.

NOTA: los linderos se encuentran contenidos en la escritura pública no. 292 de 6 de abril de 1976 notaria primera de Manizales y corresponden al inmueble completo, no a la parte que se arrienda que es un local con servicios en el primer piso del inmueble.”

No se ordena la restitución del inmueble arrendado por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia

SEGUNDO: CONDENAR en costas al señor GUILLERMO GONZÁLEZ GIRALDO, las que se liquidaran por Secretaría en el momento procesal oportuno, se fija como agencias en derecho la suma de **\$135.000**

NOTIFÍQUESE

MANUELA AGUDELO AGUIRRE
JUEZ

Firmado Por:

Manuela Agudelo Aguirre
Juez
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: **8665e83e40c74e0c56e234ce52ce7b280c850d1dee402402f75a463ef36682f8**

Documento generado en 04/04/2024 02:12:15 PM

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