

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veintiséis (26) de noviembre de 2021

RADICACIÓN:	17001-40-03-011-2021-000122-00
CLASE:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTES:	BEATRIZ ELENA GIRALDO GIRALDO, en calidad de propietaria del establecimiento de comercio denominado Inmobiliaria Beatriz Giraldo Finca Raíz.
DEMANDADO:	TECNOLOGÍA Y RECONVERSIÓN SOLUCIONES S.A.S
DECISIÓN:	SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA No. 144

Corresponde proferir sentencia en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

1.1 Beatriz Elena Giraldo Giraldo, en calidad de propietaria del establecimiento de comercio denominado Inmobiliaria Beatriz Giraldo Finca Raíz instauró por intermedio de apoderado demanda de Restitución de Local Comercial contra Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S la cual correspondió por reparto el 25 de febrero del año en curso.

1.2 Como fundamentos fácticos se expuso que las partes celebraron contrato de arrendamiento de local comercial el primero 1º de octubre de 2018 teniendo como objeto la tenencia del inmueble ubicado en la bodega B Parque Industrial Sector Maltería en la ciudad de Manizales, celebrado por un término de doce (12) meses pactando un canon mensual de \$3.500.000, que existieron prórrogas la última a partir del 1 de octubre de 2020, que las partes fueron informadas del incremento del canon por un valor de \$4.082.400; en la demanda se expuso que el arrendatario adeuda cánones de arredramiento desde el mes de febrero de 2021. Agregó que a la fecha de la prestación de la demanda el contrato de arrendamiento continúa vigente y el arrendatario continúa en posesión del inmueble dado en arrendamiento.

II. PRETENSIONES:

2.1 Pretende que se declare la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del inmueble local comercial por mora en el pago del canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2021 y que se comisione para diligencia de entrega.

III. MEDIOS DE PRUEBA:

A la demanda se anexó:

3.1 Copia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 01 de octubre de 2018.

IV. TRÁMITE DE LA DEMANDA:

4.1 Mediante auto del 1° de marzo de la presente anualidad fue inadmitida la demanda, previa subsanación, mediante providencia del 12 de marzo se admitió la demanda y se ordenó la notificación a la parte demandada, correr en traslado por el término de diez (10) días y se hiciera las advertencias a que se refiere el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP.

V. NOTIFICACIÓN:

5.1 Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S fue notificada al correo electrónico el 29 de septiembre de 2021 tal como consta en el acta respectiva que obra a folio 13 del expediente.

VI. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

6.1 Vencido el término concedido, la parte demandada no contestó la demanda ni propuso excepciones, igualmente tampoco allegó la prueba de pago de los cánones adeudados.

VII. CONSIDERACIONES:

7.1 Estando reunidos a cabalidad los presupuestos de capacidad para ser parte, demanda en forma, competencia y capacidad procesal, puede dictarse sentencia que corresponda, pues no se observa causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

7.2 Es del caso indicar que si bien el inmueble objeto de restitución es un «*LOCAL COMERCIAL*», existen pronunciamientos de la Honorable Corte Suprema de Justicia como la Sentencia STC3582-2017 del quince (15) de marzo de dos mil diecisiete (2017) sobre la aplicación de la Ley 820 de 2003 en los procesos de restitución de inmueble arrendado independiente de la destinación del bien objeto de arrendamiento.

«...»

4. Ahora en cuanto a la alegación tanto de la accionante como del coadyuvante, referente a que en el proceso por tratarse de un local comercial se debió dar aplicación a las normas del Código de Comercio y no a la Ley 820 de 2003, basta decir que esta Sala de tiempo atrás estableció que la misma 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 (...) De manera que, en el proceso abreviado promovido por la tutelante aduciendo como causal exclusiva de restitución la mora en el pago del canon de arrendamiento respecto de un contrato de arrendamiento con fines comerciales –que no sobre un inmueble destinado para vivienda urbana-, la destinación del bien no es óbice para aplicar los preceptos procesales de la Ley 820 de 2003 (...) (subraya del texto), (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01)»

7.3 El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, independientemente de que en cabeza del arrendador confluya también la calidad de propietario.

7.4 Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, para el caso concreto local comercial, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentra la aquí aducida por la parte demandante, mora en el pago de los Cánones.

7.5 Esta causal se encuentra probada dentro del proceso teniendo en cuenta que la parte demandada no demostró el pago de los cánones que se dice se adeudan o en su

defecto no allegó prueba del pago de los últimos tres (3) períodos, debiendo hacerlo, conforme a así lo establece el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del CGP.

7.6 Obra en el expediente prueba de la existencia del contrato celebrado entre la parte demandante quien funge como arrendadora Beatriz Elena Giraldo Giraldo, en calidad de propietaria del establecimiento de comercio denominado Inmobiliaria Beatriz Giraldo Finca Raíz y Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S como arrendatario (Fl - 10 pág. 3 a 10), documento que da cuenta de los elementos esenciales del contrato, vale decir: partes, objeto, canon, plazo y fecha de celebración del negocio jurídico.

7.7 Demostrado el sustento fáctico plasmado en la demanda se accederá a las súplicas de la misma, para lo cual se dictará de plano la sentencia correspondiente de conformidad con el contenido del pluricitado artículo 384 del CGP, concretamente el inciso 3° del numeral 4°, pues como ha quedado expuesto la parte demandada no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, vale la pena anotar que cuando el demandado no demuestra, debiendo hacerlo, el pago de los cánones que se dice se adeudan, se impone necesariamente el proferimiento de la sentencia.

7.8 En consecuencia, de lo anterior se declarará la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el primero 1° de octubre de 2018 por mora en el pago de la renta.

7.9 Se dispondrá la restitución del bien inmueble arrendado – Local Comercial consistente en lote de terreno con bodega B Parque Industrial Juanchito Terraza 6 sector Maltería en la ciudad de Manizales, cuyos linderos obran en la pretensión segunda de la demanda y en la escritura Pública No. 1320¹ del 15 de marzo de 2015 de la notaría 29 de la ciudad de Medellín y para lo cual se ordenará a Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S en cabeza de su representante legal hacer entrega del inmueble a Beatriz Elena Giraldo Giraldo, en calidad de propietaria del establecimiento de comercio denominado Inmobiliaria Beatriz Giraldo Finca Raíz dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

¹ Fl- 22

7.10 Para que tenga lugar la diligencia de lanzamiento, si a ello hay lugar, se comisionará al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

7.11 Se condenará en costas a Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S y a favor de la parte demandante para lo cual y en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 366 del CGP se señalarán como agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$908.526) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, conforme el contenido del acuerdo n.º PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

7.12 La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9º del artículo 384 del CGP.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

8 RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Beatriz Elena Giraldo Giraldo, en calidad de propietaria del establecimiento de comercio denominado Inmobiliaria Beatriz Giraldo Finca Raíz (arrendadora) y Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S (arrendatario) el primero (01) de octubre de 2018 por mora en el pago de la renta, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

8.3 SEGUNDO: DECRETAR la restitución del bien inmueble arrendado – Local Comercial consistente en lote de terreno con bodega B Parque Industrial Juanchito Terraza 6 sector Maltería en la ciudad de Manizales, cuyos linderos obran en la pretensión segunda de la demanda y en la escritura Pública No. 1320² del 15 de marzo de 2015 de la notaría 29 de la ciudad de Medellín y para lo cual se ordenará a Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S en cabeza de su representante legal hacer entrega del inmueble a Beatriz Elena Giraldo Giraldo, en calidad de propietaria del

² Fl- 22

establecimiento de comercio denominado Inmobiliaria Beatriz Giraldo Finca Raíz dentro del término de tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, y en caso de no hacerlo se hará el lanzamiento respectivo.

TERCERO: Para que tenga lugar la diligencia de Lanzamiento, si a ello hay lugar, se COMISIONA al Alcalde de Manizales de conformidad con el contenido de los incisos segundo y tercero del artículo 38 del CGP, se enviará el Despacho Comisorio con los insertos necesarios, a quien se le conceden amplias facultades para delegar, señalar fecha y hora para la diligencia y hacer uso de la fuerza pública si fuere necesario.

CUARTO: CONDENAR en costas a Tecnología y Reconversión Soluciones S.A.S, las que serán liquidadas por la Secretaría del Despacho en su oportunidad correspondiente y para lo cual se señalan como agencias en derecho la suma de NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$908.526) correspondiente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

QUINTO: La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por disponerlo así el numeral 9° del artículo 384 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 011
Manizales - Caldas

Código de verificación: **24cdb9ab11f028127335704d7a67a9211136fdce0c953b7309a5340465a7eae4**

Documento generado en 26/11/2021 08:45:45 AM

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