

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado
Radicación: 2023-00271-00
Demandante: VELCA COMPAÑÍA LTDA.
Demandado: JAIME DANILO PAZ PERLAZA

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL POPAYÁN – CAUCA J03cmpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Proceso: RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
Radicación: 2023-00271-00
Demandante: VELCA COMPAÑÍA LIMITADA
Demandado: JAIME DANILO PAZ PERLAZA

SENTENCIA

Popayán, Cauca, siete (7) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

OBJETO

Procede el Despacho a dictar Sentencia de plano dentro el presente proceso de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, propuesto mediante apoderada judicial por la sociedad VELCA COMPAÑÍA LIMITADA, identificada con Nit. 817003328-8, representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.538.121, siendo demandado el señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.529.147, aduciendo como fundamento el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SINOPSIS FACTICA

Se sintetizan los hechos de la demanda de la siguiente manera:

La Sociedad VELCA COMPAÑÍA LTDA. Representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO como arrendadora, celebró mediante documento privado de fecha 15 de marzo de 2008 un contrato de arrendamiento con el señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA como arrendatario sobre el bien inmueble – local comercial, ubicado en la Calle 5 # 9 – 09, barrio centro de la ciudad de Popayán (Cauca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120 – 596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

Los linderos del inmueble se determinaron así de acuerdo con lo anotado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria: Por el norte calle de por medio con la escuela Pubenza; por el sur con paredes en medio con casa de Ricardo Velasco y Julia V. de Velasco; por el oriente Calle de por medio con casa de Elvira V. de Sánchez y por el occidente paredes en medio con casa pequeña de Julio de Velasco y Florentino Sarria.

El contrato de arrendamiento se suscribió por el término de un año, contados a partir del día 15 de marzo de 2008 y los arrendatarios se obligaron a pagar por concepto de canon mensual inicialmente la suma de TRES MILLONES DOSICIENTOS MIL PESOS M.CTE

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado
Radicación: 2023-00271-00
Demandante: VELCA COMPAÑÍA LTDA.
Demandado: JAIME DANILO PAZ PERLAZA

(\$3.200.000), el cual debía efectuarse anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad.

El local objeto de arriendo fue destinado para la instalación y funcionamiento del establecimiento educativo formal por ciclos COLEGIO LOS ALCÁZARES, del que el ahora demandado señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA figura como rector, de acuerdo con el contrato de arrendamiento objeto de la presente decisión.

La parte demandante afirmó que el citado contrato de arrendamiento se ha venido prorrogando desde el día 17 de marzo de 2009 y hasta la fecha de presentación de la demanda de manera verbal, con los reajustes autorizados por el gobierno nacional, hasta alcanzar la suma por concepto de canon de arrendamiento para el año 2023, el valor de CUATRO MILLONES DE PESOS M.CTE (\$4.000.000).

Afirmó que los arrendatarios han incumplido la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipula en el contrato e incurrieron en mora en el pago correspondiente a los meses de febrero, marzo, abril y lo corrido del mes de mayo del año 2023 a la presentación de la demanda, aclarando que del canon del mes de febrero del año en curso solo se canceló la suma de DOS MILLONES DE PESOS M.CTE (\$2.000.000), quedando pendiente por pago de la suma de DOS MILLONES DE PESOS M.CTE (\$2.000.000).

Como pretensiones, se solicitó con la demanda lo siguiente: se declare terminado el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Calle 5 # 9 – 09, barrio centro de la ciudad de Popayán (Cauca) celebrado el 15 de marzo de 2008 entre VELCA COMPAÑÍA LIMITADA identificada con Nit 817003328-8 representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO identificada con cédula de ciudadanía No. 34.538.121 y JAIME DANILO PAZ PERLAZA identificado con cédula de ciudadanía No. 10.529.147, por haber incumplido el pago de los cánones o rentas de arrendamiento a partir del 15 de febrero de 2023 hasta la fecha de presentación de la demanda en el mes de mayo del año en curso.

Que se condene al demandado a restituir al demandante el inmueble - local comercial, ubicado en la Calle 5 # 9 – 09, barrio centro de la ciudad de Popayán (Cauca).

Que no sean escuchados los demandantes durante el transcurso del proceso, mientras no consignen el valor de los cánones adeudados correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de 2023; además, de los que se llegaren a causar a futuro mientras permanezcan en el inmueble.

Que se ordene la práctica de la diligencia de entrega de bien inmueble arrendado a favor del demandante, de conformidad con el artículo 308 del Código General del Proceso, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

Se condene a los demandados al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso; además, al pago de la cláusula penal, por la suma de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS M.CTE (\$6.400.000,00), de conformidad con el numeral décimo primero del contrato de arrendamiento de fecha 15 de marzo de 2008.

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado
Radicación: 2023-00271-00
Demandante: VELCA COMPAÑÍA LTDA.
Demandado: JAIME DANILO PAZ PERLAZA

Con el escrito de demanda fue allegado como prueba el contrato de arrendamiento de fecha 15 de marzo de 2008, certificado de existencia y representación legal de la arrendadora, sociedad VELCA COMPAÑÍA LIMITADA y certificado de tradición correspondiente al FMI No. 120 – 596.

Este Despacho procedió a dictar el auto admisorio de la demanda, disponiéndose la notificación a la parte demandada, corriéndose traslado por el término de veinte (20) días, de conformidad con el artículo 384 siguientes y 3851 del Código General del Proceso.

Respecto de las medidas cautelares previas, solicitadas por la apoderada de la parte demandante sobre los bienes y enseres del demandado, las mismas no fueron decretadas, al no cumplirse los requisitos establecidos en el inciso 3 del artículo 83 del Código General del Proceso.

Se agotó la notificación personal y por aviso al demandado, de acuerdo con lo previsto en los artículos 291 y 292 en concordancia con el artículo 384 del Código General del Proceso, quien pese a que remitió un oficio dirigido a la representante legal de VELCA COMPAÑÍA LIMITADA manifestando que en el mes de agosto de 2023 pagaría los cánones adeudados y los que se llegaren a causar, a la fecha no hay evidencia de tales pagos, ni a la arrendadora ni a órdenes de este Juzgado, estado además el término para contestar vencido.

CONSIDERACIONES

En ese entendido, surge para el despacho judicial el siguiente Problema Jurídico a resolver:

¿Hay lugar a proferir sentencia declarando el incumplimiento del contrato de arrendamiento y la terminación por mora en el pago del canon de arrendamiento pactado, ordenando la restitución del bien mueble arrendado y el pago de la cláusula penal?

Para resolver este problema jurídico planteado, tenderemos en cuenta la normatividad aplicable a este caso, la jurisprudencia citada y las pruebas legalmente aportadas el trámite del proceso; además, al tener por cumplidos los presupuestos procesales requeridos para la válida conformación de la relación jurídico-procesal y ante la inexistencia de irregularidades que invaliden lo actuado, lo que hace posible un pronunciamiento de fondo en la cuestión litigiosa planteada.

Al respecto, el Código Civil Colombiano en su artículo 1973 invoca que el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Ahora, el asunto que nos ocupa se trata de un contrato de arrendamiento de naturaleza comercial, al cual, por virtud de las previsiones del artículo 822 del Código de Comercio, le son aplicables las mismas reglas para el contrato de vivienda urbana, habida cuenta que esa especial legislación no previó una regulación propia para este tipo de negocio jurídico mercantil. Es así como las normas que sobre el particular contiene el precitado ordenamiento jurídico, están referidas a aspectos puntuales, como son: el derecho a la renovación, cuando un empresario ha ocupado por no menos de dos años consecutivos

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado
Radicación: 2023-00271-00
Demandante: VELCA COMPAÑÍA LTDA.
Demandado: JAIME DANILO PAZ PERLAZA

un inmueble con un mismo establecimiento de comercio (arts. 518 a 522); al subarriendo, destinación y cesión (art. 523); al arrendamiento de naves (arts. 1678 a 1687); y al de aeronaves (art. 1890 a 1892).

Sumado a lo anterior, el carácter consensual del arrendamiento se acentúa, habida cuenta el mandato del artículo 824 del Código de Comercio que dispone. Los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier modo inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, éste no se formará mientras no se llene tal solemnidad.

En cuanto a la Cláusula Penal pactada por las partes en el contrato de arrendamiento de local comercial y solicitada como pretensiones de la demanda, el Despacho Judicial tendrá en cuenta lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia con Radicación N.º 54405-31-03-001-2013-00038-01 72, donde precisó:

“(…) La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 ibídem, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesoria que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para prefijar la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta. (...) Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un eventual incumplimiento, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto. Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios; de allí que si bien es cierto que el acreedor no puede pedir a la vez la indemnización compensatoria y la pena estipulada para satisfacer una indemnización de la misma índole, porque si así fuera evidentemente se propiciaría un enriquecimiento indebido a su favor y en contra del deudor, no es menos verdad que ‘siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena’, como dispone el artículo 1600 del C. Civil. (...) Quiere decir lo anterior que, en casos como el presente, donde se haya pactado la cláusula penal en función de indemnización compensatoria -la moratoria es compatible con la cláusula penal, según dispone el artículo 1594-, el acreedor puede optar por lo que mejor le convenga: si menos indemnización pero liberado de la carga de demostrar perjuicios y su monto, o más indemnización, con prescindencia de la cláusula penal que contempla una menor, pero asumiendo esa carga probatoria; opción que concretada en la demanda respectiva no puede ser variada a instancia del deudor invocándola en su favor, ni por el juez porque no solo debe cumplir con tal precepto que consagra esa opción, sino porque para proferir su fallo debe ceñirse a los hechos y pretensiones de la demanda, so pena de caer en incongruencia (CSJ, SC del 7 de junio de 2002, Rad. n.º 7320. Radicación n.º 54405-31-03-001-2013-00038-01 73 (Subrayas fuera del texto).

Como se observa en el presente asunto, no se puede escuchar a la parte demandada, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 384 del Código General del Proceso, que establece que si la demanda se fundamenta en la 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 periodos, a favor de aquel.

En el mismo sentido se pronunció la Corte Constitucional, señalando que 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 hiciera, 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 el proceso.

Así las cosas, la parte demandada no demostró dentro del trámite de este proceso, consignación alguna referente a cánones de arrendamiento adeudados; motivos por los cuales no se la puede escuchar y no existen pruebas por practicar, teniendo en cuenta que las relevantes y legalmente aportadas para resolver el presente asunto son meramente documentales y hacen parte del expediente.

En ese orden de ideas, en primer lugar, tenemos que no se encuentra desvirtuada la existencia del contrato de arrendamiento del bien inmueble – local comercial, suscrito el día 15 de marzo de 2008 entre la sociedad VELCA COMPAÑÍA LIMITADA, identificada con Nit. 817003328-8, representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.538.121 y el señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.529.147. Documento en el cual se establece de manera consensual y clara las calidades del arrendador y del arrendatario, la descripción del bien mueble entregado en arrendamiento, el valor del canon, el tiempo, las fechas respectivas de cumplimiento de las obligaciones pactadas y las obligaciones a cargo de cada una de las partes.

De igual modo, la parte demandada no contestó la demanda dentro del término legal ni se opuso a las pretensiones de la parte demandante, sin que durante este trámite se hubiera desvirtuado la causal alegada por el arrendador; razón por la que resulta procedente despachar favorablemente las pretensiones de la demanda, con la consecuente condena en costas y agencias en derecho; dando así respuesta al problema jurídico planteado por el Despacho Judicial

Por lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE POPAYÁN, CAUCA** administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO del contrato de arrendamiento de inmueble – local comercial, por parte del arrendatario, suscrito el día 15 de marzo de 2008 entre la sociedad VELCA COMPAÑÍA LIMITADA, identificada con Nit. 817003328-8, representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.538.121 y el demandado el señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.529.147.

SEGUNDO: DECLARAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE – LOCAL COMERCIAL de fecha 15 de marzo de 2008, que recae sobre el bien inmueble – local comercial, ubicado en la Calle 5 # 9 – 09, barrio centro de la ciudad de Popayán (Cauca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120 – 596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, ubicado en los siguientes linderos: Por el norte calle de por medio con la escuela Pubenza; por el sur con paredes en medio con casa de Ricardo Velasco y Julia V. de Velasco; por el oriente Calle de por medio con casa de Elvira V. de Sánchez y por el occidente paredes en medio con casa pequeña de Julio de Velasco y Florentino Sarria; contrato suscrito entre la sociedad VELCA COMPAÑÍA LIMITADA, identificada con Nit. 817003328-8, representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.538.121 y el demandado el señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.529.147, por el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, al incurrir en mora en el pago de los cánones de arrendamiento pactados desde el mes de febrero de 2023; conforme a las razones expuestas en esta audiencia.

TERCERO: ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble – local comercial, ubicado en la Calle 5 # 9 – 09, barrio centro de la ciudad de Popayán (Cauca), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 120 – 596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, ubicado en los siguientes linderos: Por el norte calle de por medio con la escuela Pubenza; por el sur con paredes en medio con casa de Ricardo Velasco y Julia V. de Velasco; por el oriente Calle de por medio con casa de Elvira V. de Sánchez y por el occidente paredes en medio con casa pequeña de Julio de Velasco y Florentino Sarria.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandada, señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.529.147, que dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, **ENTREGUE** el bien inmueble objeto de restitución a la sociedad VELCA COMPAÑÍA LIMITADA, identificada con Nit. 817003328-8, representada legalmente por la señora ANA MILENA VELASCO CAICEDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.538.121.

QUINTO: Pare efectos del punto anterior, en caso de que el señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA no entregue voluntariamente el predio restituido, **COMISIONAR** al INSPECTOR SUPERIOR DE POLICIA MUNICIPAL DE POPAYÁN – Reparto, para que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

En consecuencia, líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, otorgándole amplias facultades para que nombre el secuestro y lo posea, de conformidad con los artículos 48 y 49 del C.G.P. y, en general, las que le otorgan los artículos 39 y 40 ibidem y absuelva los incidentes de carácter adjetivo que en el curso de la misma puedan formular.

SEXTO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandada señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, las cuales se liquidarán por Secretaría, de conformidad con el Art. 361, 365 y 366 del CGP. FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada, la suma equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, de conformidad con lo previsto por el numeral 1º del art. 5º del Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Sentencia Restitución Inmueble Arrendado
Radicación: 2023-00271-00
Demandante: VELCA COMPAÑÍA LTDA.
Demandado: JAIME DANILO PAZ PERLAZA

SEPTIMO: CONDENAR a la parte demandada, señor JAIME DANILO PAZ PERLAZA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.529.147, al pago del valor de la cláusula penal convenida dentro del contrato de arrendamiento de bien inmueble – local comercial de fecha 15 de marzo de 2008, estipulada en el numeral Décimo Primero del contrato de arrendamiento, pactada en la suma de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$6.400.000), de conformidad con lo expuesto en esta sentencia.

OCTAVO: Ejecutoriada la presente providencia, **ARCHIVASE** el expediente, previa cancelación de la radicación y anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

DIANA PATRICIA TRUJILLO SOLARTE

DCLR

Firmado Por:
Diana Patricia Trujillo Solarte
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Popayan - Cauca

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: **accef6f13d6d94711e8fd7a2e9de8d3357f6a1bf283d0326261fc6b9620134f4**

Documento generado en 06/12/2023 04:19:31 PM

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