

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA -CAUCA -

SENTENCIA No. 020

Puerto Tejada Cauca, quince (15) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

ASUNTO A TRATAR

El despacho, con fundamento en el artículo 384 numerales 3º y 4º del CGP, profiere la presente providencia.

LA DEMANDA

El señor FERNANDO JOSE FUENTES JACOME (arrendador) por intermedio de apoderado judicial, formuló demanda en contra de la señora VIVIANA MARIA OSPINA RUIZ (arrendataria), requiriendo la terminación del vínculo contractual de arrendamiento de bien inmueble y la consecuente restitución del local comercial ubicado en la calle 18 No. 20-30 del municipio de Puerto Tejada Cauca, invocando como causa, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento. Además solicitó el pago de costas procesales causadas dentro de este asunto.

En sustento de las pretensiones, señala que desde el 07 de octubre de 2009 celebraron un contrato verbal de arrendamiento por un término de 12 meses, respecto del local comercial mencionado, pactándose un canon de arrendamiento mensual por valor de \$320.000,00; sin embargo afirma que desde el 09 de enero de 2020 hasta la fecha de presentación de la demanda, la arrendataria OSPINA RUIZ, está en mora en el cumplimiento de esta obligación.

Refiere que para acreditar la existencia del precitado contrato allega una declaración extraprocesal de los señores DANIELA RENGIFO COBO y LUIS MIGUEL VASQUEZ DIAZ.

ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió en interlocutorio N° 436 del 07 de octubre de 2020, se ordenó notificar a la demandada conforme las previsiones del artículo 8° del Decreto 806 de 2020 y se le advirtió que por ser la causa invocada en este litigio la presunta mora en el pago del canon de arrendamiento no sería escuchada “(...) *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 aquél (...)*”.

Trabada la Litis como consta en el expediente, la demandada **sin acatar lo advertido en precedencia**, se opuso a las pretensiones, refiriendo que no existe contrato escrito, que las afirmaciones vertidas en la declaración extra proceso sobre la existencia del mismo no tienen validez, que ante la negativa del arrendador de recibir los cánones de arrendamiento los **consignaba en su cuenta personal**, incluso intentando depositarlos en el Banco Agrario de Colombia porque no le expedía recibos.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES. Se advierte que las exigencias necesarias para que se estructure la relación jurídico-procesal se cumplen cabalmente y ello permite adoptar decisión de fondo, por cuanto este juzgado es el competente para decidir en única instancia esta contienda, en razón a la naturaleza del asunto (384 Núm. 9° y 17 Núm. 1° del CGP) y el domicilio de la demandada; la capacidad para comparecer se observa acreditada -personas naturales-; además, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 28 del Decreto 196 de 1971, el demandante ha hecho uso del derecho de postulación y lo mismo ocurrió respecto del demandado. Se acata también el requisito de la demanda en forma, por cuanto el escrito que la contiene cumple con las exigencias básicas señaladas en los artículos 82 a 84 del CGP, y las especiales previstas en el artículo 384 núm. 1° del CGP entre tanto se arrió prueba siquiera sumaria de la existencia del contrato de arrendamiento.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: Le asiste por activa al demandante FERNANDO JOSE FUENTES JACOME (arrendador) y a la señora VIVIANA MARIA OSPINA

RUIZ (arrendataria), en razón a la diligencia extra proceso del 16 de septiembre de 2020 y a la documental en la que el abogado de la parte demandada en memorial del 14 de junio de 2020, reconoce la calidad de arrendataria de la demandada respecto *“del local comercial del asunto en cuestión”*.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

- **¿Debe ordenarse la restitución del local comercial solicitado en esta causa, ante la ausencia de oposición para la prosperidad de esa pretensión?**

RESPUESTA: Al anterior interrogante se contesta de manera positiva, porque al no contestarse la demanda conforme a las exigencias que trata el numeral 4º del artículo 384 del CGP, advertidos en el interlocutorio el 07 de octubre de 2020, conlleva a que la misma se tenga por no contestada y habilita para que de conformidad con el numeral 3º *ibídem*, se emita sentencia estimatoria de los ruegos procesales presentados por el demandante. A estas determinaciones se llegan con apoyo en las siguientes consideraciones:

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS ASPECTOS PARTICULARES RESPECTO DE BIENES DESTINADOS AL COMERCIO

De conformidad con lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento, es aquel negocio jurídico en virtud del cual *“dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por éste goce, obra o servicio un precio determinado”*, por lo que del referido enunciado emergen como elementos esenciales de este tipo negocial: *“(i.) la existencia de una cosa real, determinada o determinable y susceptible de darse, o un hecho que se debe ejecutar que puede ser la ejecución de una obra o la prestación de un servicio; (ii.) el precio que se obliga a pagar el arrendatario como contraprestación por el goce de la cosa arrendada, la obra a ejecutar o el servicio prestado”*¹.

De igual forma de aquel concepto brota la esencia bilateral y conmutativa del contrato de arrendamiento, pues allí queda clara la existencia de obligaciones recíprocas de los contratantes; estando las del arrendador previstas en los artículos

¹ CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia SC1905-2019 del 04 de junio de 2019 M.P. Margarita Cabello Blanco.

1982 y siguientes del Código Civil que la doctrina subsume diciendo, “que «el arrendador contrae una sola obligación, la de hacer gozar de la cosa al arrendatario, la de proporcionarle el goce tranquilo de la cosa durante el tiempo del contrato; a ello convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador»²; “**mientras que el arrendatario asume las de pagar el precio pactado, la de conservación y restitución**”³. (Negrita fuera de texto).

Disposiciones normativas que resultan aplicables al arrendamiento de inmuebles destinados a la actividad comercial, según lo prevén los artículos 2º y 822 del Código de Comercio, que respecto del último citado señala que: “Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de **derecho civil**, sus efectos, interpretación, modo viabilidad definitiva de extinguirse, anularse o rescindirse, **serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles**, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil <HOY Código General del Proceso>, salvo las reglas especiales establecidas en la ley». (Negrita fuera de texto).

En lo particular, también se memora que el arrendamiento de inmuebles con fines comerciales, encuentran algunas previsiones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, y respecto del derecho a la renovación de dicho negocio el primer articulado en mención prevé que:

“El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato; (...)”. (Subrayado fuera de texto).

CASO CONCRETO: En efecto, la causa invocada para pretender la restitución del inmueble destinado para fines comerciales, ubicado en la calle 18 No. 20-30 del municipio de Puerto Tejada Cauca, lo es por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de enero de 2020 a septiembre de

²Alessandri Rodríguez, Arturo: De Los Contratos, Editorial Jurídica Ediar-ConoSur, 1988, pág. 163.

³ CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia SC1905-2019 del 04 de junio de 2019 M.P. Margarita Cabello Blanco.

2020, por parte de la señora VIVIANA MARIA OSPINA RUIZ (arrendataria) en favor del demandante FERNANDO JOSE FUENTES JACOME (arrendador).

Frente a ese pedimento la demandada se opuso, pero sin acreditar el pago de los cánones que se le imputa adeudar al arrendador, menos allegó el depósito constituido por valor de las rentas calificadas en mora, ni arrimó al plenario los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los 3 últimos periodos, omisiones que indiscutiblemente conllevan a aplicar la consecuencia que trata el numeral 4º del artículo 384 del CGP, referente a no escuchar a la demandada en esta causa, y por ende, a no tener por contestada la demanda y a aplicar lo previsto en el numeral 3º ibídem, referente a dictar sentencia estimatoria de las pretensiones.

Es decir, debiéndose aportar con la contestación de la demanda las pruebas que habiliten al juzgador para escuchar y tramitar las defensas expuestas por el polo pasivo de la Litis, conforme lo exige el legislador procesal en las normas previamente comentadas, la demandada en este proceso, pasó por alto dicha exigencia y frustró la resistencia que había argumentado para frenar los reclamos del demandante, la cual no se supera por el hecho de afirmar que ha realizado los pagos a la cuenta personal del arrendador o que por parte del despacho se suministre una cuenta a efectos de hacer la correspondiente consignación, toda vez que dentro del término para contestar la demanda, la demandada debió allegar la prueba de los pagos o de la constitución del depósito judicial y no pretender esa autorización después de precluida esa etapa, conducta que no puede convalidar este juzgador por no encuadrar en las exigencias procesales arriba comentadas, menos cuando la demandada interviene en esta causa a través de un profesional del derecho.

En refuerzo de esta tesis, desde la dogmática jurídica autorizada, el tratadista Ramiro Bejarano Guzmán, en su obra “Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos” recuerda que:

*“(...) Si la demanda se funda en mora en el pago, el demandado no será oído en el proceso si no acredita haber cancelado los cánones o las demás prestaciones a su cargo que el demandante hubiere señalado como adeudados. Con tal fin, si el demandado no ha pagado o ya lo hizo pero no tiene como probarlo, debe consignar nuevamente los cánones y servicios respectivos, en la cuenta de depósito del juzgado. **Al Escrito con fundamento con el cual se da respuesta a la demanda, debe acompañarse el título respectivo, para que ella se tenga por contestada.***

(...).

*De lo anterior se colige que no siempre que el demandado consigna para ser oído cuando contesta la demanda, es porque ha incurrido en mora. En efecto, puede suceder que el mandado haya pagado pero al momento de contestar la demanda tenga extraviados los recibos, o no se le hubieren expedido. **En tal caso, la consignación se hace con fines de cumplir una carga para ser oído,** y no con el propósito de extinguir ese crédito. Para que esta exigencia no se convierta en un atropello, el demandado puede impedir que se entregue el dinero depositado al demandante, (...).*

*Si el demandado ha pagado, bien directamente o mediante el mecanismo de pago por consignación prejudicial **debe adjuntar a la contestación** los recibos expedidos por el arrendador o las copias de los depósitos bancarios. **Para los fines de que se admita la contestación de la demanda,** cuando el demandado cuando acredita el pago con copias de los recibos de consignación prejudicial, no es necesario demostrar que se envió copia al arrendador, pues ello solo debe probarse en el proceso, para los fines de enervar la mora alegada”⁴. (Negrita y subrayado fuera de texto).*

Concluidos los argumentos que conllevan a tener por no contestada la demanda, quiere también destacar el despacho que la aplicación dentro de este litigio, de los presupuestos previstos en los numerales 3º y 4º del artículo 384 del CGP, no obedece a una remisión o ejecución automática de la norma, en el que solo se mire la omisión de la demandada para acceder a la restitución deprecada, en la medida que han sido observados también otros elementos que permiten la prosperidad de la misma, y que se circunscribe a que en este proceso, no existen dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento -no por lo menos en sus elementos esenciales- celebrado entre los señores VIVIANA MARIA OSPINA RUIZ y FERNANDO JOSE FUENTES JACOME, respecto del inmueble ubicado en la calle 18 No. 20-30 de esta urbe y que el valor del canon actual es por el valor de \$320.000,00. Aseveraciones que encuentra su respaldo probatorio en la documental anexa con la demanda, fechada el 14 de junio de 2020, en el que el apoderado judicial de la demanda refiere que ella es arrendataria “del local comercial del asunto en cuestión” y dar aplicación a lo previsto en el artículo 97 del CGP, referente a presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión de la demanda por falta de contestación, tales como la manifestación de la existencia del contrato vertido en el hecho No. 1, en la medida que no se exige solemnidad o formalidad para su perfeccionamiento, y lo mismo ocurre respecto de los hechos 3º, 4º, 5º y 6º, referentes a la destinación del inmueble arrendado, la iniciación del contrato en fecha 07 de octubre de 2009, su vencimiento y el valor del canon pactado.

⁴ Bejarano Guzmán, Ramiro, “PROCESOS DECLARATIVOS, ARBITRALES Y EJECUTIVOS” 8ª edición. Editorial Temis SA 2017, pág. 158.

En lo referente a la declaración extra proceso del **16 de septiembre de 2020**, solo es rescatable el conocimiento de la existencia del precitado contrato por parte de los señores DANIELA RENGIFO COBO de 24 años y LUIS MIGUEL VASQUEZ DIAZ de 23 años de edad, no desde el 07 de octubre de 2009, pues refieren que conocen al demandante, la primera hace 5 años atrás a la fecha de dicha declaración, y el segundo hace 4 años, es decir cuando tenían 19 años, lo que situa el conocimiento de ese hecho jurídico desde el año 2015.

Los anteriores argumentos permiten indiscutiblemente tener por acreditados los elementos esenciales del contrato de arrendamiento celebrado por las partes contendientes en este litigio, cumpliendo así los presupuestos y las advertencias previstas en las sentencias T-162 de 2005 y T-118 de 2012 en la medida que no existen dudas con el carácter de serias o razonables que impidan arribar a la existencia predicha.

De otro lado, se tiene también que no obstante los derechos que le asiste a la comerciante demandada en restitución, especialmente a la renovación del contrato de arrendamiento del citado bien inmueble para fines comerciales, es viable determinar o advertir que dicha prerrogativa está blindada, siempre que aquella cumpla con sus obligaciones, entre ellas, pagar oportunamente la renta pactada, incumplimiento este que ha sido advertido por el demandante al referir que desde enero de 2020 hasta septiembre de 2020, ha incurrido la demandada, aseveración que por ser una negación indefinida (art. 167 del CGP) que no requiere ser probada por parte del demandante, conllevaba a que la señora OSPINA RUIZ por carga de la prueba, debía demostrar conforme las exigencias legales antes acotadas, que lo reseñado por el arrendador no es cierto, lo que de contera no ocurrió y que permite también tener por ocurrido el suceso que despoja de esta protección a la arrendataria conforme lo prevé el numeral 1º del artículo 518 del Código de Comercio y por ende a la terminación del vínculo negocial y a la restitución del inmueble dado en arrendamiento.

Aunado a lo anterior, para sumar argumentos a los previamente dichos, en la documental del **14 de junio de 2020** aportada por el demandante, se observa que en las misivas que las partes contratantes se reportaban de manera previa a la presentación de esta demanda, se observa que la arrendataria en ese oficio dijo: *“El arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado, hará garantizar sus derechos de los cuales la norma lo establece, la suma de*

DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$2.240.000) MCTE”, que si en cuenta se tiene que el canon pactado es de \$320.000.00, es evidente que por lo menos, a enero de 2020 se adeudaban esos emolumentos, incluso de dos periodos anteriores.

DECISIÓN: Se accederá a las pretensiones del demandante, declarando la terminación del contrato de arrendamiento, así mismo se dispondrá la restitución del bien inmueble objeto del presente asunto o el lanzamiento del arrendatario en caso de presentarse renuencia a entregar. Se condenará en costas a la demandada en virtud de lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., que serán liquidadas por Secretaria, por agencias en derecho se fija un (01) SMMLV, de conformidad con el artículo 5.1.B del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE PUERTO TEJADA (CAUCA)**, 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 el 07 de octubre de 2009, entre el señor FERNANDO JOSE FUENTES JACOME en calidad de arrendador y la señora VIVIANA MARIA OSPINA RUIZ, en calidad de arrendataria, por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, que recae sobre el bien inmueble destinado para actividades comerciales, ubicado en la calle 18 No. 20-30 de Puerto Tejada Cauca.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada VIVIANA MARIA OSPINA RUIZ, **RESTITUIR** a favor del señor FERNANDO JOSE FUENTES JACOME, el bien inmueble dado en arrendamiento, citado en el numeral anterior, dentro del término de cinco (5) días, contados desde la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: Si la demandada no efectuare la restitución voluntaria del inmueble en el término dispuesto en el numeral anterior, llévase a cabo el lanzamiento o

diligencia de entrega del arrendatario⁵ y de las personas que deriven su derecho para permanecer en el inmueble.

Para este efecto, se dispone COMISIONAR al Alcalde Municipal de Puerto Tejada con la facultad de subcomisionar dicha diligencia en el Inspector de Policía de esta ciudad, para que realice esta diligencia, sobre el inmueble del que se viene hablando, cuyos linderos y demás especificaciones se pueden ver en los documentos anexos al despacho comisorio, conforme lo autoriza la **Ley 2030 de 2020**. LIBRESE despacho comisorio con los insertos del caso (copia de la demanda y anexos, copia de la sentencia).

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada en favor del demandante. Como agencias en derecho se fija un (01) SMMLV.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECLADE.
JUEZ**

Firmado Por:

**PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECALDE
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL PUERTO TEJADA**

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:

4c3e74aa888edb7b59aadbe520707616a00384e8c2ebb35d01253e1e720017f7

⁵ Si bien el artículo 1º del Decreto 579 de 2020 dispuso la Suspensión de acciones de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios. Dicha medida restrictiva configurada en el estado de emergencia económica y social ocasionada por el COVIC-19 se estableció transitoriamente desde la expedición del decreto el 1º de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020 sin que la misma fuera prorrogada.

RAD 2020-00191-00 P. VERBAL SUMARIO RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
DTE: FERNANDO JOSE FUENTES JACOME
DDO: VIVIANA MARIA OSPINA RUIZ

Documento generado en 15/02/2021 03:31:38 PM

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