

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL  
Espinal Tolima, Dieciseis (16) de octubre de dos mil Veinte (2020)

Al tenor de lo reglado en el artículo 384 del C. General del Proceso, procede el Despacho a proferir Sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO de RESTITUCION DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL, promovido por ARMANDO ARCE CARTAGENA actuando a través de apoderado judicial contra JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA y EDITH RAMIREZ GUZMAN.

**A N T E C E D E N T E S**

Mediante escrito que por reparto correspondió a éste Juzgado se promovió la acción arriba referenciada, con la que en síntesis, se pretende declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre ARMANDO ARCE CARTAGENA como arrendador y JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA y EDITH RAMIREZ GUZMAN como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la calle 7ª N° 4-52 de esta localidad, que se identifica además por los linderos contenidos en el contrato de arrendamiento, invocándose como causal la mora en el pago de los cánones de los meses de septiembre y octubre de 2019. Como consecuencia de tal declaración se ordene la restitución del inmueble, que se practique la respectiva diligencia de entrega, el pago de \$3'450.000,00 por concepto de cláusula penal y que en caso de oposición se condene a la misma al pago de las costas del proceso.

De facto, en síntesis, se argumenta la celebración del contrato de arrendamiento escrito entre las partes respecto del bien inmueble ubicado en la calle 7ª N° 4-52 de esta localidad, indicando que el canon pactado fue de \$1'150.000,00 mensuales pagaderos mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo contractual, inmueble destinado para local comercial, manifestando que los demandados han venido incumpliendo las obligaciones del contrato de arrendamiento, ya que no han cancelado los cánones de arrendamiento de los meses de septiembre y octubre de 2019 dentro de los cinco (5) días siguientes a los quince (15) días de cada mes.

**TRÁMITE**

Por competencia en razón a la cuantía nos correspondió la presente demanda, avocada el conocimiento y admitida, se ordena correr traslado a la parte pasiva por el término legal de diez (10) días, notificación que se surtió de manera personal para el demandado JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA, como se evidencia a folio 18 de la presente actuación, parte quien dentro del término legal

constituyó abogado, proponiendo excepciones de fondo. En cuanto a la demandada EDITH RAMIREZ GUZMAN, la notificación se surtió por aviso, tal como consta a folios 36 a 46.

Cumplida la notificación en legal forma, de conformidad con la constancia secretarial obrante en el proceso (f. 35 vuelto), el demandado JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA dentro de la oportunidad legal que tenía para contestar la demanda, así lo hace, oponiéndose a las pretensiones de ésta, declarando como no cierto el hecho cuarto y parcialmente cierto el hecho tercero, el sexto una presunción, los demás los acepta, presentando como excepciones de mérito: *“inexistencia de la causal invocada”, “ falta de cumplimiento del contrato”, “ contrato cumplido” y “cobro de lo no debido”,* (folios 21 a 35); en aras de en aras de no vulnerar derechos de defensa, mediante proveído visto a folios 51 y 52, se instó a la pasiva, en los términos del numeral 4° del artículo 384 del C. General del Proceso, para que durante el término de ejecutoria de dicha decisión, acreditaran el pago de los cánones causados durante el trámite procesal, advirtiéndose que dicha parte guardó silencio, informando la parte actora a folio 53 que los demandados en este año no han cancelado las sumas correspondientes a los meses de arrendamiento transcurridos.

Ante el silencio de la parte pasiva y lo informado por la parte actora, se encuentra la actuación al despacho para proferir decisión de fondo.

## CONSIDERACIONES

Verificado la actuación, se concluye la inoperancia de motivo alguno de nulidad que pueda afectar el trámite cumplido, por lo que, se colige, apto para recibir sentencia.

En cuanto los presupuestos procesales ningún reparo debe formularse sobre el particular como quiera que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad procesal para ser parte, y este Juzgado es competente para adelantar y decidir el asunto.

Tratase aquí de acción promovida por el demandante en calidad de arrendador señor ARMANDO ARCE CARTAGENA y JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA y EDITH RAMIREZ GUZMAN como arrendatarios, respecto del inmueble ubicado en la calle 7ª N° 4-52 de esta localidad, con el fin de ser utilizado como local comercial.

Nuestra legislación define el arrendamiento como el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y la otra a pagar, como contraprestación el precio correspondiente. Art 1973 y Sgtes. C.C.

El contrato de arrendamiento se asemeja a la compraventa en casi todas sus características, salvo, de las solemnidades y por la forma de cumplirse las obligaciones.

Se caracteriza por ser BILATERAL, pues ambas partes se obligan recíprocamente, una a proporcionar el uso y el goce de una cosa y la otra a pagar un precio o renta determinada; es CONSENSUAL, se perfecciona con el acuerdo de voluntades, sobre la cosa y el precio, no requiere de ninguna formalidad o solemnidad especial para que se repute perfecto; es ONEROSO, ambas partes persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; es de EJECUCION SUCESIVA, se realiza periódicamente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva; es PRINCIPAL, no requiere de la existencia de otro contrato; es NOMINADO, pues está calificado por el Código Civil.

Los ELEMENTOS del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato. Capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitas, tal como lo establece el Art 1502 del C.C. además requiere del precio o renta, porque si esta falta degenera el uso y goce en otro negocio jurídico.

Para el caso en comento, en tratándose del arrendamiento de un local comercial, si bien es cierto, el estatuto comercial en el libro tercero, título I, capítulo I define lo relacionado con los establecimientos de comercio y su protección legal estipulado en los artículos 518 a 523, también lo es, que dicha normatividad reglamenta las causales por las cuales el arrendador puede solicitar la terminación del contrato y la consecuente restitución del inmueble, así lo enseña el artículo 518 del Código de Comercio, cuando establece que el arrendador podrá solicitar la restitución del local comercial solamente cuando: *a) el arrendatario ha incumplido el contrato; b) cuando el arrendador solicita el inmueble para su habitación o para colocar un establecimiento sustancialmente distinto; c) cuando se hace necesario hacer reparaciones al local, reconstruirlo o remodelarlo y no se pueden desarrollar sin estar desocupado.* Por ello, el arrendatario con un tiempo de arrendamiento superior a 2 años, tendrá la protección ante la solicitud por parte del arrendador, para ser desalojado solo por estas causales.

Descendiendo al caso concreto, la solicitud de restitución se fundamenta en el no pago durante el término acordado de los cánones de arrendamiento de septiembre y octubre de 2019, evidenciándose, de acuerdo a lo expuesto por

la pasiva en su contestación que el retardo se generó en el pago del mes de septiembre de 2019, ya que acorde a las pruebas aportadas, se tiene que en el mes de octubre de 2019 se realizaron dos pagos, uno el 4 y el otro el 18, siendo así, el canon del mes de octubre se hizo dentro del término acordado en el contrato de arrendamiento, encontrándose para el momento de presentación de la demanda, acreditado el retardo del pago del canon del mes de septiembre de 2019, ante lo anterior, atendiendo lo señalado en el artículo 384 del C. General del Proceso que expresamente indica que: “...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”, siguiendo las directrices de la norma procesal, advertido que la contestación por parte del demandado, que respondió, fue el pasado 28 de enero del cursante año, aportando únicamente el pago de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2019, se le instó para que acreditara los pagos de los cánones causados durante el trámite del proceso, es decir, los meses de diciembre, enero y febrero de este año, lo que no hizo.

Siendo así, si bien se encuentra acreditado que al momento de interponer la demanda los arrendatarios habían incurrido en retardo en el mes de septiembre de 2019, lo cierto es que, acorde a los lineamientos de la norma procesal, como no se encontraba acreditado el pago de los cánones causados durante el trámite del proceso, se les instó a que acreditaran su pago, lo que no hicieron, no atendiendo el requerimiento que le hizo el juzgado, tomando una actitud contumaz frente a éste, pronunciándose si la parte actora, quien a folio 53, presentó escrito señalando que los arrendatarios no han cancelado ningún canon de este año, conllevando a que procesalmente no sea admisible tener en cuenta las alegaciones que hace uno de los demandados.

Por lo antes expuesto, es del caso dictar sentencia accediendo a las pretensiones de la demanda, pues se allegó prueba del contrato de arrendamiento contenida en el documento visto a folios 3 al 8 al suscrito por las partes, fundamentándose el libelo en el incumplimiento por parte de los arrendatarios de la cláusula tercera del contrato, y ante el incumplimiento de lo establecido en la norma, pues el demandado debía continuar haciendo los pagos de los cánones de arrendamiento, sin que acreditara los pagos, máxime que en el momento en que contesta la demanda y se le requiere para que diera cumplimiento al precepto procesal, adeudaba los meses de diciembre de 2019, enero y febrero del cursante año, por tanto, se configura incumplimiento de los arrendatarios.

Corolario de lo preconcebido, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial indicado en la demanda y se declarará la

restitución del inmueble local comercial ubicado en la calle 7ª N.º 4-52 de El Espinal Tolima, ordenándose condena en costas en contra de la demandada.

En cuanto al pago de la cláusula penal, comoquiera que esta no compete a este estadio procesal, no hay lugar a pronunciamiento alguno al respecto.

### **DECISIÓN:**

Por mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de El Espinal (Tolima), administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

*PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 1º de abril de 2019 entre el demandante ARMANDO ARCE CARTAGENA y los demandados JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA y EDITH RAMIREZ GUZMAN.*

*SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone la restitución del inmueble ubicado en la calle 7ª N.º 4-52 de El Espinal Tolima que los demandados JOSE VICENTE VILLANUEVA ZABALA y EDITH RAMIREZ GUZMAN ocupa en su calidad de arrendataria, a la demandante ARMANDO ARCE CARTAGENA calidad de arrendador, y quienes deberá hacer entrega de dicho inmueble dentro de los tres (03) días siguientes a la presente sentencia. -*

*TERCERO: En caso que los demandados no hagan entrega del inmueble al demandante dentro del término indicado en el numeral anterior, se comisiona para tal fin al señor Alcalde Municipal de la localidad con amplias facultades para delegar y realizar la diligencia de entrega.*

*CUARTO: Tásense las costas del proceso y fíjese como agencias en derecho la suma de \$100.000,00 .*

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**  
La Juez,

  
GLORIA CARMENZA TOVAR GUZMAN