

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Espinal (Tolima), veintisiete (27) de abril de dos mil Veintiuno (2021)

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 COMERCIAL ARRENDADO, promovido por NUBIA PARRA LEAL contra CRISTHIAN GONZALEZ RUBIO.

ANTECEDENTES

Se ejercita por la parte actora, en la demanda que diera origen al presente debate, su derecho a solicitar la Restitución del predio objeto de la litis, mediante la declaración de terminación judicial de la relación contractual de arrendamiento de un inmueble destinado como local comercial, celebrado entre NUBIA PARRA LEAL en calidad de arrendadora, tendiente a obtener la restitución del inmueble cuya tenencia fue otorgada al arrendatario CRISTHIAN GONZALEZ RUBIO.

De facto, en síntesis, se argumenta la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes integrantes de la demanda, respecto del inmueble urbano destinado a LOCAL COMERCIAL-BODEGA ubicado en la calle 6ª N° 9-19 de esta localidad, a partir del día 12 de agosto de 2019, contrato celebrado por un término de un (01) año, pactándose un canon mensual de \$470.000,00 mensuales, pago que debía efectuarse anticipadamente dentro de los doce (12) primeros días de cada mensualidad; refiere que incurrió en mora el arrendatario desde el mes de noviembre y diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021.

TRÁMITE

La demanda fue admitida, ordenándose correr traslado de ella a la pasiva por el término legal de diez (10) días, advirtiéndosele que para ser oído debía acreditar el pago de los cánones adeudados y los que se causaren en el curso del proceso; observándose en los archivos 8 y 10 de la carpeta OneDrive, notificación personal al señor CRISTHIAN GONZALEZ RUBIO, controlándoseles los términos que tenía para pronunciarse tal como aparece en constancia secretarial vista en el archivo once (11) de la carpeta digital, guardando silencio.

CONSIDERACIONES

I. Procedimiento.

Verificada la actuación, se concluye la inoperancia en la litis de motivo alguno de nulidad que pueda afectar el trámite cumplido, por lo que, se colige la aptitud del proceso para recibir sentencia.

I. 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 el Juzgado es competente para ello.

III. La Acción

Tratase aquí de acción promovida por la arrendadora NUBIA PARRA LEAL tendiente a obtener la restitución del inmueble destinado para LOCAL COMERCIAL cuya tenencia fue otorgada al arrendatario CRISTHIAN GONZALEZ RUBIO.

El artículo 1973 del C. Civil preceptúa: "...El arrendamiento es un contrato en que las 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 este goce, obra o servicio un precio determinado..."

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la que da el precio arrendatario (artículo 1977 *ibidem*).

Además, el arrendamiento es un contrato consensual, con lo cual se ha querido afirmar su perfeccionamiento mediante el simple acuerdo de voluntades entre las partes, convenio, donde una de las partes, entrega la cosa objeto del contrato y la otra, paga un precio en contraprestación al uso y al goce, es decir, al disfrute del bien. Desde ese punto de vista la ley no exige solemnidad alguna para su configuración, por lo tanto, este puede ser verbal o escrito.

Por lo anterior, conforme lo establece el artículo 384 del C. General del Proceso, exige que a la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendador y arrendatario; de no existir contrato escrito, al no exigir solemnidades, la ley admite para demostrar la existencia del contrato prueba testimonial o confesión de éste, prevista en el artículo 184 *Ibidem*. Para el caso sub-lite, se observa contrato de arrendamiento escrito, en 2 folios, visto en el archivo dos de la carpeta digital, el cual cumple con los requisitos que exige el artículo 1973 del C. Civil, pues las dos partes se obligaron recíprocamente, la una a conceder el uso y goce del inmueble urbano destinado como local comercial bodega, ubicado en la calle 6ª N° 9-19 de esta localidad y la otra a pagar la suma de \$470.000, oo, como canon mensual.

El artículo 1602 del C. Civil hace del contrato válidamente celebrado, una ley para las partes, de donde se desprende que su acuerdo debe respetarse.

A su vez, el artículo 9° de la ley 820 de 2003 consagra entre otras obligaciones que el arrendatario debe pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, y el artículo 22 *ibidem*, dispone que el arrendador puede pedir unilateralmente la terminación del contrato por la no cancelación por parte del arrendatario, de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato, por lo que tenemos: *“El no pago es un hecho negativo e indefinido, que no exige demostración por quien lo afirma. Si el arrendatario quiere exonerarse de tal imputación, debe acompañar la prueba de ello”*, por lo que para que el arrendatario no incurriera en mora en el pago, la fecha límite para pagar cada periodo de arriendo lo era, los doce (12) primeros días de cada mensualidad, lo que no cumplió la parte demandada, pues no fue acreditado en el plenario estar al día en los pagos, téngase en cuenta como se indicó que el demandado guardó silencio, advirtiéndose que tal como lo indica la demandante debe cánones desde el mes de noviembre de 2020.

A su vez el artículo 518 numeral 1° del Código de Comercio le otorga el derecho al arrendador de dar por terminado el contrato y exigir la restitución de la cosa entregada en tenencia, cuando el arrendatario deja de pagar la renta en forma pactada por las partes.

Para el caso en comento se encuentra probado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes integrantes de la Litis, en cuanto al precio del canon se establece que es la suma de \$470.000, oo. determinándose, debían ser pagaderos dentro de los primeros doce (12) días de cada mensualidad.

Para ello debe tenerse en cuenta que cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, ***o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito***, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto, a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión”. Art. 232 C. de P. Civil, lo que aquí no se acreditó.

Conforme a lo antes expuesto, en el caso de estudio se cumplen los presupuestos de las anteriores normas, toda vez que de acuerdo a los hechos de la demanda, en los que se indicó que la demandada se encontraba en mora en el pago de los cánones desde el mes de noviembre, diciembre de 2020 y enero y febrero de 2021, lo que no fue desvirtuado por éste, pues, guardó silencio; lo anterior corrobora la causal invocada por la demandante al no acreditar el pago del valor total de los cánones adeudados y los causados durante el trámite del proceso, o los recibos expedidos por el arrendador, tal como lo preceptúa la norma procesal aplicable y como se indicara en el párrafo quinto del auto admisorio de la demanda, que textualmente señaló: *“Se advierte a la misma que para ser oída en el presente proceso debe acreditar el pago de las rentas citadas como adeudadas y las que se causen en el curso del proceso, allegando prueba de éste en los términos que señala el inciso 2° del numeral 4° del artículo 384 del canon citado”*. (archivo 6).

Corolario de lo preconcebido, se declarará la terminación del contrato de arrendamiento del inmueble destinado a local comercial indicado en la demanda, sin costas al no existir oposición.

Por lo anterior, el Juzgado Primero Civil Municipal de Espinal, 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 12 de agosto de 2019 entre NUBIA PARRA LEAL en calidad de arrendadora y el demandado CRISTHIAN GONZALEZ RUBIO en calidad de arrendador.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone la restitución del bien inmueble urbano destinado como local comercial bodega, ubicado en la calle 6ª N° 9-19 de El Espinal- Tolima, que el demandado CRISTHIAN GONZALEZ RUBIO ocupa en su calidad de arrendatario, a la demandante NUBIA PARRA LEAL en su calidad de arrendadora, debiendo el demandado hacer entrega de dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso que el demandado no haga entrega del inmueble a la demandante dentro del término indicado en el numeral anterior, se comisiona para tal fin al señor ALCALDE Municipal de esta localidad con amplias facultades para realizar la diligencia de lanzamiento.

CUARTO: Sin Costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,



GLORIA CARMENZA TOVAR GUZMAN