

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
Espinal Tolima, siete (07) de diciembre 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 DIANA MARIA OSUNA GUZMAN actuando a través de apoderado judicial contra CLAUDIA MILENA OVIEDO MURILLO y JOSE AGUSTIN MARQUINEZ CETARES.

ANTECEDENTES

Mediante escrito que por reparto correspondió a este Juzgado se promovió la acción arriba referenciada, con la que, en síntesis, se pretende declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre DIANA MARIA OSUNA GUZMAN como arrendadora y CLAUDIA MILENA OVIEDO MURILLO y JOSE AGUSTIN MARQUINEZ CETARES como arrendataria y coarrendatario, tendiente a obtener la restitución del inmueble cuya tenencia les fue otorgada.

De facto, en síntesis, se argumenta la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes integrantes de la litis, respecto del inmueble urbano destinado a LOCAL COMERCIAL No. 1-011 ubicado en la calle 9ª N.º 4-60 primer piso centro comercial residencial ZULIMA de esta localidad, a partir del día 22 de marzo de 2012, contrato celebrado por un término de seis (06) meses, pactándose un canon mensual de \$140.000,00 mensuales, más \$25.000,00 de administración, pago que debía efectuarse dentro de los 5 primeros días de cada mensualidad, con un descuento del 14.3% sobre el valor del arriendo y si pagaba después los 30 días pagaría interés moratorio, refiere que incurrieron en mora desde el 22 de septiembre de 2018 hasta la fecha.

TRÁMITE

La demanda fue admitida, ordenándose correr traslado de ella a la pasiva por el término legal de diez (10) días, advirtiéndoseles que para ser oídos debían acreditar el pago de los cánones adeudados y los que se causaren en el curso del proceso; verificándose en el archivo 24 de la carpeta ondrive, notificación por conducta concluyente a la señora CLAUDIA MILENA OVIEDO MURILLO y por aviso al señor JOSE AGUSTIN MARQUINEZ CETARES, tal como consta en el archivo 31 de la misma carpeta, controlándoseles los términos que tenían para pronunciarse tal como aparece en constancia secretarial vista en el archivo 27 y 32 de la carpeta digital, guardando silencio.

CONSIDERACIONES

I. Aptitud del 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 DIANA MARIA OSUNA GUZMAN tendiente a obtener la restitución del inmueble destinado para LOCAL COMERCIAL cuya tenencia fue otorgada a la arrendataria y coarrendatario, señores CLAUDIA MILENA OVIEDO MURILLO y JOSE AGUSTIN MARQUINEZ CETARES.

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 *ibídem*).

Además, el arrendamiento es un contrato consensual, con lo cual se ha querido afirmar su perfeccionamiento mediante el simple acuerdo de voluntades, a través del convenio entre la cosa objeto del contrato y el precio a pagarse 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 *ibídem*, para el caso sub lite contrato de arrendamiento escrito en 4 folios visto desde el folio 2 al 5 del archivo uno 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 No. 1-011 ubicado en la calle 9ª N° 4-60 primer piso centro comercial residencial ZULIMA de esta localidad y la otra a pagar la suma de \$140.000,00 como canon mensual, más \$25.000,00 de administración.

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 en concordancia con el artículo 22 *ibídem*, norma que 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 cinco (05) 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 los demandados guardaron silencio, advirtiéndose que tal como lo indica la demandante debe cánones desde el 22 de septiembre de 2018 hasta la fecha.

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 \$140.000,00 como canon mensual, más \$25.000,00 de administración determinándose debían ser pagaderos dentro de los cinco (05) días de cada mensualidad, con un descuento del 14.3% sobre el valor del arriendo y si pagaba después los 30 días de cada periodo pagaría interés moratorio a la tasa máxima legal autorizada (cláusula segunda).

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 los demandados se encontraban en mora en el pago de los cánones desde el 22 de septiembre de 2018 hasta la fecha, lo que no fue desvirtuado por éstos, toda vez que guardaron silencio, lo anterior corrobora la causal invocada por la demandante al no acreditar el 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 2º del numeral 4º del artículo 384 del canon citado". (archivo 2).

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,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato escrito de arrendamiento celebrado el día 22 de marzo de 2012 entre DIANA MARIA OSUNA GUZMAN en calidad de arrendadora y los demandados CLAUDIA MILENA OVIEDO MURILLO y JOSE AGUSTIN MARQUINEZ CETARES en calidad de arrendataria y coarrendatario respectivamente.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se dispone la restitución del bien inmueble urbano destinado como local comercial No. 1-011 ubicado en la calle 9ª N.º 4-60 primer piso centro comercial residencial ZULIMA de El Espinal Tolima que los demandados CLAUDIA MILENA OVIEDO MURILLO y JOSE AGUSTIN MARQUINEZ CETARES, ocupan en calidad de arrendataria y coarrendatario, a la demandante DIANA MARIA OSUNA GUZMAN en su calidad de arrendadora, debiendo los demandados hacer entrega de dicho inmueble dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: En caso que los demandados no hagan 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

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ESPINAL TOLIMA. NOTIFICACION POR ESTADO. El Espinal Tolima, nueve (09) de diciembre de dos mil veinti uno (2021), a las ocho de la mañana (8:00am). Por anotación en el estado N° 134, se notifica el auto que antecede. Se desfija en la misma fecha a las 5:00 p.m.



MARTHA ELENA GARAY
Secretaria