

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

El Espinal, Tolima, dieciséis (16) de diciembre de dos mil
veinte (2020)

Proceso: Verbal (restitución bien arrendado)

Demandante: JUAN CAMILO PRIETO PALMA Y OTRO

Demandada: EUDOCIA ARIAS BARRIOS

Radicado N°: 73268-40-03-2020-00080-00

Practicada en debida forma la notificación del auto admisorio de la demanda a la demandada, no habiéndose formulado oposición alguna a las pretensiones objeto de la acción, se procede a dictar el respectivo fallo y para ello, se memoran los siguientes,

ANTECEDENTES:

Los señores JUAN CAMILO PRIETO PALMA Y HUMBERTO ROJAS GONZALEZ, a través de apoderada, demandaron a la señora EUDOCIA ARIAS BARRIOS, a fin de que se declarara terminado el contrato de arrendamiento que en forma verbal se celebró entre las partes respecto del local comercial ubicado en la calle 9 No. 10-54 Barrio Caballero y Góngora de este municipio.

Que como consecuencia de la declaración referida solicitan se condene a la demandada a restituir a los demandantes el predio referido, ordenando la correspondiente diligencia de entrega.

Se condene en costas a la demandada.

Como hechos de la demanda se señalaron los que se sintetizan así:

1°. Que para el año 1986 el señor DIONISIO ROJAS QUIMBAYO (fallecido) y la demandada EUDOCIA ARIAS BARRIOS celebraron un contrato de arrendamiento verbal sobre el inmueble ubicado en la calle 9 número 10-54 del Barrio Caballero y Góngora de este municipio, el cual esta alinderado de la siguiente forma:

Por el Norte con casa y solar de Alejandro Soto en extensión de 33.60 metros; por el Sur con propiedades de la sucesión de Luis E. Núñez Corredor en extensión de 33.60 metros; por el Oriente con la calle 9ª de por medio en extensión de 16 metros y por el occidente con Solar y casa de Pastor Galeano, en extensión de 16 metros.

Que desde la fecha de suscripción del contrato el mismo se ha venido renovando de manera anual sin que las partes hayan manifestado terminación alguna.

El 21 de abril de 2016 el señor Dionisio Rojas Quimbayo (q.e.p.d.) realizó la venta del inmueble a los demandantes JUAN CAMILO PRIETO PALMA Y HUMBERTO ROJAS GONZALEZ.

El contrato de arrendamiento verbal que está en ejecución fue cedido por el propietario DIONISIO ROJAS QUIMBAYO a los demandantes.

El 31 de octubre de 2018 mediante guía No. 984777260 de la empresa Servientrega fue entregado el desahucio a la arrendataria donde se le informa que el contrato de arrendamiento se había dado por terminado.

El 22 de enero de 2019 se precedió a entregarle de manera personal escrito por medio del cual se le informa a la demandada la ampliación del plazo para la entrega del inmueble, hasta el 31 de julio de ese año.

El 20 de enero de 2020 se realizó diligencia de interrogatorio de parte a la Señora EUDOCIA ARIAS BARRIOS como arrendataria del inmueble con el fin de constituir prueba del contrato de arrendamiento.

Dentro del desarrollo del interrogatorio en las preguntas 6 y 7 aclaró que la destinación pactada que debía darse el inmueble era única y exclusivamente para local comercial.

Que la señora ARIAS se encuentra actualmente habitando el inmueble cosa que contraría las cláusulas pactadas; demostrando que incumplió con las obligaciones de arrendataria.

Que los demandantes han conversado en varias oportunidades con la demandada para llegar a un arreglo amigable fin de este desacuerdo sin que ella tenga interés en el asunto.

Que lo expuesto es con el propósito de dar por terminado la obligación contractual

TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de 21 de julio del año en curso, en el cual se ordenó correr traslado a la demandada por el término legal.

Notificada la demandada el día 31 de agosto del presente año sin que formulara oposición alguna a las pretensiones de la demanda, se debe dictar la correspondiente sentencia y para ello, se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Respecto de los presupuestos procesales no hay reparo alguno por hacer pues prima facie se observa que ellos se cumplen a

cabalidad; igualmente no se observa que dentro del trámite procesal se hubiere incurrido en algún hecho generador de nulidad razón por la cual se impone dictar fallo de mérito.

La acción.

Se pretende a través de la acción ejercitada que por la jurisdicción se declare la terminación del contrato verbal de arrendamiento celebrado entre JUAN CAMILO PRIETO PALMA Y HUMBERTO ROJAS GONZALEZ como arrendadores, con EUDOCIA ARIAS BARRIOS, como arrendataria, respecto del inmueble local comercial ubicado en la calle 9 No. 10 - 54 Barrio Caballero y Góngora de este municipio y que como consecuencia de ello se condene a la demandada a restituir el predio aludido a los demandantes, por haberle dado una destinación diferente a la inicialmente acordada.

A voces del artículo 1973 del Código Civil, *"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"*.

Respecto del contrato de arrendamiento de un local comercial, se ha entendido que es un negocio jurídico mediante el cual los dos sujetos que concurren a celebrar el mismo *"se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble destinado como local comercial, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado"*.

Hecha la precisión anterior sobre la naturaleza del contrato de arrendamiento, el cual, por su naturaleza, valga la pena señalar es eminentemente consensual, lo que implica que su existencia se puede establecer a través de cualquiera de los medios probatorios consagrados en el Código General del Proceso, artículo 165, descendiendo a lo que es objeto de demanda se tiene que ella se fundamenta, esencialmente, en que el bien objeto del contrato se arrendó para local comercial y no para vivienda, que es el uso que le ha venido dando por la arrendataria al predio respectivo.

Conforme con lo consagrado en los artículos 164 y 167 del C. G. del P., *“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso; correspondiéndole a las partes probar lo por ellas alegado”*.

De acuerdo con lo establecido por el legislador en las normas procesales antes invocadas, en el caso presente halla el despacho: En el interrogatorio absuelto por la demandada ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de esta circunscripción territorial el 20 de enero del año en curso, el cual se realizó para preconstituir la prueba de la existencia del contrato de arrendamiento, en dicho interrogatorio la demandada señora EUDOCIA ARIAS BARRIOS manifestó que ocupa el inmueble objeto de restitución en calidad de arrendataria por contrato efectuado con Dionisio Rojas Quimbayo (q.e.p.d.) en el año 1986, que empezó pagando veinte mil (\$20.000,00) pesos hasta cuando el murió que quedó pagando como trescientos setenta mil (\$370.000,00) pesos y luego trescientos ochenta mil (\$380.000,00) pesos, que hace dos años murió el señor Dionisio y pagaba trescientos setenta mil (\$370.000,00) pesos, actualmente paga quinientos mil (\$500.000.00) pesos, indicó que no pactaron nada sobre mejoras ni sobre cesión del contrato que nunca tuvieron problema. Los servicios públicos los pagaba la arrendataria.

Que la destinación del inmueble era únicamente para local comercial se imagina que así es porque el local está destinado para un negocio. No tuvo conocimiento de la venta en 2016 que después que falleció fue que le mostraron los papeles y le dijeron que ellos eran los dueños porque don Dionisio no le había dicho nada. Se enteró que los demandantes eran los nuevos dueños cuando enterraron a don Dionisio. Que actualmente está consignando \$500.000 a los demandantes por el arrendamiento. El día de corte de su canon de arrendamiento corresponde a los nueve de cada mes y paga puntualmente. Los arrendadores Juan Camilo y Humberto Rojas González le informaron la intención de no continuar con el contrato de arrendamiento dijo que si le han manifestado esto. Mediante documento por correo el 31 de octubre se le notificó del desahucio del contrato dice que no

se acuerda. No se acuerda de haberle dado a tiempo para desocupar el arriendo que no puede desocupar porque le tienen que dar tiempo para buscar y que le den permiso del suelo para poner el negocio de canchas de tejo. Que vencidos los tres meses los demandantes le notificaron en forma personal que le daban otros seis meses adicionales siendo la fecha de entrega el 31 de julio de 2019 y dijo que eso es cierto pero que entonces para que le subieron el arriendo a \$500.000 si le iban a pedir el predio. Que no hace entrega el inmueble y vive ahí y paga el arriendo.

De las respuestas dadas en el interrogatorio absuelto por la demanda se establece en forma irrefragable y contundente la existencia del contrato de arrendamiento que une a demandantes con la demandada pues de la contestación que ella dio a las preguntas formuladas se establece los elementos esenciales del mismo, esto es: a) el goce del inmueble mediante la ocupación del mismo; b) el pago de una suma de dinero como contraprestación a favor de los demandantes, arrendadores, en virtud de permitirle disfrutar el bien; y c) el objeto principal para el cual se le dio la tenencia del inmueble, funcionamiento de un establecimiento de comercio.

De acuerdo con lo reseñado en el párrafo precedente, se tiene entonces que, como se ha dejado reseñado, la demandada no dio respuesta a la demanda, lo cual implica que a la luz de lo preceptuado en el artículo 97 del Código General del Proceso, se tengan como ciertos los cargos a ella endilgados en el libelo genitor de la acción. Al respecto señala la norma en comento: *"La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto."*

Ahora bien como quiera que se trata del arrendamiento de un local comercial precisa establecer si a la luz de las normas especiales que regulan la materia hay lugar o no a acceder a lo impetrado por los demandantes, observándose al respecto:

El artículo 518 del Código de Comercio al hacer alusión al derecho consagrado a favor del arrendatario para efectos de la renovación del contrato de arrendamiento, en su numeral 1º establece que: *"Se tendrá ese derecho **salvo** cuando el arrendatario haya incumplido el contrato"*.

Por su parte el artículo 520 **ib.**, señala que cuando el propietario necesite el inmueble arrendado para su propia habitación, o deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina, causales 2ª y 3ª del artículo 518, *se deberá desahuciar al arrendatario con no menos de seis de meses de anticipación a la terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado..."*.

Para efectos de acreditar lo atinente al desahucio la parte demandante allegó con el escrito de demanda copia de la comunicación adiada el 22 d enero de 2019 signada por los demandantes y dirigida a: **OMAR BETANCOUR ARIAS y EUDOCIA ARIAS BARRIOS**, donde les manifiestan que no obstante los términos de la nota de 24 octubre de 2018 relacionada con la terminación del contrato de arrendamiento, han resuelto ampliar el plazo de entrega del bien arrendado hasta el 31 de julio de 2019, indicándole que la prórroga del plazo otorgado no constituye una renovación del contrato de arrendamiento, ni modificación de los términos contractuales iniciales; igualmente les indican a los destinatarios de la citada comunicación que: *"como es de conocimiento de ellos, es necesario realizar reparaciones estructurales al bien inmueble y nos exoneramos de responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ser causados por el bien a los inquilinos y terceras personas"*.

Tal como se ha indicado y acorde con lo señalado en la demanda, la causal invocada para impetrar la restitución del inmueble arrendado es la de habersele al bien una destinación diferente para el que se arrendó, la vivienda de la demandada, lo que, como se ha visto, a la luz de lo preceptuado en el artículo 518-1 del Código de Comercio, genera un incumplimiento del

contrato celebrado, empero no obstante tal situación, de los términos de la comunicación remitida a la arrendataria también se infiere que los arrendadores necesitan el predio arrendado para: "**realizar reparaciones estructurales del bien inmueble**", hecho éste que también se adecúa a la causal 3ª del artículo 518 **ib.**, habiéndose realizado el desahucio con la debida anticipación por lo que se colige que se debe acceder a lo impetrado en la demanda, máxime si se tiene en cuenta que los arrendadores le indican a los destinatarios **que se exoneran de la responsabilidad sobre los perjuicios que puedan ser irrogados**, manifestación que, a la luz de lo consagrado en el artículo 83 de la Constitución Política se entiende que lo es bajo el principio de la buena fe y por ende debe dársele credibilidad a lo allí plasmado, es decir, en otras palabras, que el inmueble puede generar daños no solo a la arrendataria sino a terceros.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Espinal, Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

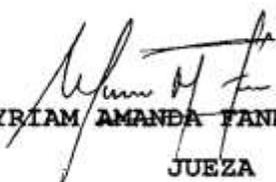
RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre, **JUAN CAMILO PRIETO PALMA y HUMBERTO ROJAS GONZALEZ**, como arrendadores, con **EUDOCIA ARIAS BARRIOS**, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la ubicado en la calle 9 No. 10-54 Barrio Caballero y Góngora de este municipio.

SEGUNDO. DECRETAR, como consecuencia de lo anterior, la restitución definitiva del bien arrendado a los arrendadores, concediendo a la arrendataria el plazo de 30 días siguientes contados a partir de la notificación de esta decisión.

TERCERO. CONDENAR en costas del proceso a la demandada, señalase como agencias en derecho la suma de \$200.000.oo. Liquidense.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE,


MYRIAM AMANDA FANDIÑO ORTIZ
JUEZA

(Firma Escaneada conforme el art. 11 del Decreto 491 de 2020)

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE EL ESPINAL TOLIMA.

SECRETARIA

Se notifica por estado No.98 de fecha 18 de diciembre de 2020, la anterior providencia, se fija siendo las 8:00 am.

JAIME ERNESTO LOZANO PACHECO

Secretario