

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

PROCESO	VERBAL SUMARIO-RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	HERNAN GIRALDO NARANJO
DEMANDADOS	BALVANERA CRUZ DE CARDONA
RADICADO	76-147-40-03-001-2021-00346-00
INSTANCIA	ÚNICA
PROVIDENCIA	SENTENCIA N° 35
FECHA	AGOSTO 31 DE 2022

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Decidir de fondo el presente trámite de manera anticipada, toda vez que es suficiente el material probatorio recaudado, sin que tenga lugar la práctica de prueba alguna, respecto de lo cual el precedente jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia, ha sido enfático en cuanto que, el juez debe dictar fallo definitivo sin más trámites, por escrito y fuera de audiencia, al advertir la carencia o inocuidad del debate probatorio, por resultar innecesario, o existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso, de conformidad con el art. 278 del C.G.P.; advirtiendo que, dicha situación supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, lo que se justifica en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado (sentencias SC2365-2019, reiterada en SC3464- 2020; SC2114-2018; SC4200-2018; SC4203-2018; SC4201-2018; SC2777-2018).

Términos en los cuales se decidirá de fondo el proceso de la referencia de manera anticipada, toda vez que la Litis se circunscribe a prueba documental allegada al expediente, siendo suficiente el material probatorio existente en el proceso; motivo por el cual se dejaron sin efectos el auto No. 3171, que realizó el decreto de pruebas, en términos del art. 278-2 en concordancia con el inciso 2° del párrafo 3° del artículo 390 del C.G.P.

II.-ANTECEDENTES

Se adelanta el trámite por los ritos de un proceso verbal sumario, según demanda impetrada por HERNAN GIRALDO NARANJO contra BALVANERA CRUZ DE CARDONA, con el fin de obtener la RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (local comercial), ubicado en calle 1 N° 5-02, de Cartago, Valle del Cauca, identificado en la actualidad con las matrículas inmobiliarias N° 375-96387, 375-96388, 375-96389, 375-96390, 375-96391, 375-96392, 375-96393, 375-96394, 375-96395, 375-96396, 375-96397 y 375-96398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

Señala la parte activa, que, por medio contrato verbal, GABRIEL CARDONA GALLEGO tomó en arrendamiento el bien inmueble, bajo contrato de arrendamiento verbal que inicio hace más de 25 años, sin tener certeza de la fecha, administración que posterior a la muerte del señor CARDONA GALLEGO (*13 de junio de 2018*) fue asumida por la señor BALVANERA CRUZ DE CARDONA a quien el cual 26 de diciembre de 2020, se solicitó la devolución del bien inmueble, con la finalidad de realizar proyecto inmobiliario "el Jardín" (desahucio).

Solicita entonces se declare que la arrendataria **BALVANERA CRUZ DE CARDONA**, debe de forma inmediata restituir el referido inmueble; entre otras peticiones.

III.-ACTUACIONES PROCESALES

Subsanadas las glosas formuladas, al verificarse que cumplía con los requisitos legales, se admitió la demanda por auto N° 2501 del 02/08/21, ordenando la notificación personal a la parte pasiva. La parte demandada, mediante escrito de fecha 24/08/21, dio contestación de la demanda, ante lo cual se tuvo notificada por conducta concluyente.

Por auto N° 2802 del 24/08/21 se agregó la contestación allegada, con la salvedad de que la misma no se ajustó a los preceptos del inciso 2, numeral 4 del art. 384 del C.G.P., lo cual fuera reiterado mediante auto N° 165 del 18/01/2022 sin que hubiere demostrado la consignación (cuenta de depósitos judiciales) con el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, adeudaba, por lo que se consideró no ser oída en el proceso.

CONSIDERACIONES

Es de advertir que no se observa vicio de nulidad que invalide lo actuado, además de que la demanda es apta, las partes intervinientes gozan de capacidad procesal, tienen legitimidad en la causa y han comparecido al proceso en forma regular y se tiene competencia para conocer y resolver el litigio.

Ahora bien, en materia del asunto puesto en conocimiento, según voces del art. 1973 del C.C.:

"El contrato de arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa... y la otra a pagar por este goce...un precio determinado".

Pues bien, en concordancia con el art. 384-1, a la demanda se acompañó recibo de pago realizado por la señora **BALVANERA CRUZ DE CARDONA** por valor de 1.080.000, sobre el bien inmueble (local comercial), ubicado en la calle 1 N° 5-02, de Cartago, Valle del Cauca, identificado en la actualidad con las matrículas inmobiliarias N° 375-96387, 375-96388, 375-96389, 375-96390, 375-96391, 375-96392, 375-96393, 375-96394, 375-96395, 375-96396, 375-96397 y 375-96398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca. Estos recibos de pago, están destinados a servir como prueba sumaria en actuaciones judiciales, tal como lo habilita el art. 384-1. Se colige de aquellos documentos que se celebró un contrato, del cual nacen obligaciones correlativas entre arrendadora y arrendatario y que ante la necesidad destinar el bien inmueble para la elaboración y desarrollo del proyecto inmobiliario "el Jardín"; situación que no desconoce la parte demandada en su contestación, bajo el reconocimiento de la existencia de la contratación que además cumple los requisitos de validez señalados en los arts. 1973 y 1502 del C.C.; lo anterior, por cuanto se perfecciona con el acuerdo de conceder el goce de la cosa y la contraparte de pagar por ese goce, sin que medie alguna solemnidad, dicho acuerdo puede ser verbal, y acreditarse bajo prueba sumaria.

En el presente trámite la causa de terminación contractual no se basa en el incumplimiento de pago de arrendamientos, respecto de lo cual se ha pronunciado en múltiples ocasiones la Corte en revisión de constitucionalidad, resaltándose aparte de la Sentencia C-106/21:

Por esta razón, la Corte advirtió que "al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos".

En efecto, la causa petendi tiene como base desahucio realizado el 20 de febrero de 2019, conforme a los artículos 518 y 520 del C.Co., frente al cual, los únicos reparos de la parte demandada son la fecha en qué se hizo entrega de la notificación de desahucio, el vencimiento del término de seis meses previsto en la norma, y el hecho de no haber sentado explícitamente, la causa precisa que generaba dicho desahucio.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que el desahucio puede hacerse incluso judicialmente, en cuyo efecto se verifica que dentro del trámite adelantado la parte actora dejó sentada claramente la causal de terminación del contrato prevista en el numeral 3° del art. 518 del C.Co., sin que esté en el deber de probar la necesidad en la que se sustenta, en cuanto la norma prevé al efecto una sanción al tenor del art. 522 ibidem; como excepción que ha de tenerse en cuenta respecto de los numerales 2° y 3° del art. 518 ejúsdem, donde la concreción de la causal se genera ex post de solucionado el contrato locativo.

Por tanto, la causal de terminación del contrato se encuentra cobijada dentro de las excepciones normativas, respecto de la protección de la actividad empresarial prevista en los art. 518 a 524 del C.Co., en especial en cuanto el derecho de renovación del locatario que ocupa no menos de dos años consecutivos el inmueble arrendado, con un mismo establecimiento de comercio (art. 518 C.Co.).

En dicho efecto se verifica, además, que ha transcurrido a la fecha más del tiempo prudencial previsto para el desahucio (06 meses art. 520 del C.Co.), sin que se observe en la causal invocada de terminación del contrato, abuso alguno, enriquecimiento sin causa con aprovechamiento, o evidentemente injusto del derecho que ha sido creado por el esfuerzo del comerciante, conforme lo prevé el precedente jurisprudencial (Corte Suprema de Justicia Sentencia 27/04/10)

Conforme lo expuesto se cumplen los presupuestos de la acción, puesto que de las causales taxativas previstas por la norma para dar por terminado el contrato sin lugar a indemnización (art. 518 C.Co.), se acoge, se itera, la parte demandante al numeral 3°:

"iii) que el inmueble deba ser reconstruido, o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva".

Igualmente, se cumplen los demás presupuestos:

- a. *La existencia y vigencia del contrato de arrendamiento referente al inmueble en el que funciona el establecimiento de comercio.*
- b. *El derecho del arrendatario demandado a la renovación del contrato*
- c. *El desahucio del propietario del inmueble.*
- d. *Por obvias razones, la prueba de la propiedad del inmueble arrendado en cabeza de quien verificó el desahucio.*

Situación que no se opone a la protección del comerciante, en cuanto se itera, la invocación artificiosa del arrendador de una causal para terminar deliberadamente el vínculo contractual, tiene como consecuencia legal que: *"si el propietario no da a los locales el destino indicado o no da principio obras dentro de los tres meses siguientes a la fecha de entrega" dice la norma "deberá indemnizar al arrendatario los perjuicios causados, según estimación de peritos. Igual indemnización deberá pagarle si en estos casos si en esos mismos casos arrienda los locales, o los utiliza para establecimientos de comercio en que se desarrollen actividades similares a las que tenía el arrendatario (art. 522 C.Co)*

Situación esta última prevista en la norma, y respecto de la cual se tendrá en cuenta para el computo de dicho término, la fecha de la entrega del inmueble.

Así las cosas, conforme la norma especial comercial, basta con que el demandante desahucie al arrendatario en términos del art. 520 del C.Co., invocando cualquiera de las causales, sin necesidad de probar, en caso de las previstas en los numerales 2º y 3º, como se dilucidó anteriormente, para que se haga procedente la resolución judicial del contrato de arrendamiento del local comercial, siendo ulterior, conforme las causales previstas en líneas anteriores, la protección al comerciante, quien puede acudir a la reclamación de indemnización para obtener el pago de daños por la terminación del contrato, para el caso que el propietario no inicie las obras dentro de los tres meses siguientes a la entrega, o desarrolle actividades comerciales semejantes a las que tenía el arrendatario, situación que tornará la terminación en injustificada.

En conclusión, se cumplen los presupuestos de la acción restitutoria sustentada en desahucio, conforme lo dilucidado ampliamente, bastando se reitera, como tuvo lugar en el caso de estudio, la prueba del apego normativo del caso a la norma-comercial especial (art. 518 a 524 del C.Co.), además de que, no existe la inferencia en cuanto se trate de un acto injustificado y caprichoso, sino por el contrario, que encuentra sustento en la excepción contemplada por la norma especial comercial.

Términos en los cuales, se hace procedente la pretensión restitutoria impetrada.

Finalmente, tiene lugar la entrega inmediata de los cánones depositados en la cuenta de depósitos judiciales, pero, como en el presente asunto, se realizaron ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, debe la parte demandada, realizar los trámites respectivos ante dicha dependencia, a efectos de lograr su devolución.

Finalmente, no se producirá condena en costas por cuanto, conforme la actuación surtida, no resultan causadas (art. 365-8 C.G.P).

Por lo expuesto, **el Juez,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, celebrado entre HERNAN GIRALDO NARANJO en calidad arrendador y BALVANERA CRUZ DE CARDONA en calidad de arrendataria, sobre el local comercial ubicado en la calle 1 N° 5-02, de Cartago, Valle del Cauca, identificado en la actualidad con las matrículas inmobiliarias N° 375-96387, 375-96388, 375-96389, 375-96390, 375-96391, 375-96392, 375-96393, 375-96394, 375-96395, 375-96396, 375-96397 y 375-96398 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, conforme lo previsto en la parte motiva.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, ordénese la restitución del inmueble, ubicado en la calle 1 N° 5-02, de Cartago, Valle del Cauca. Dicha restitución ha de operarse dentro del término de cinco (05) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: LA DILIGENCIA DE ENTREGA del Local comercial ubicado en la calle 1 N° 5-02, de Cartago, Valle del Cauca, en el evento en que no se produzca de manera voluntaria dentro del término establecido en esta sentencia, se llevará a cabo mediante comisionado, en cuyo efecto se procederá a librar Despacho Comisorio con los insertos necesarios al señor ALCALDE MUNICIPAL DE esta localidad, para que proceda al lanzamiento de los arrendatarios, de ser necesario mediante apoyo de la fuerza pública. En cuyo efecto desde ya se advierte a la parte interesada,

que la negligencia de parte en el trámite compulsivo oportuno de la entrega, puede generar la consolidación de una nueva relación contractual de arrendamiento, que hará denegatoria dicha entrega, dentro del presente trámite.

CUARTO: Sin condena en costas, conforme lo previsto en la parte motiva.

Notifíquese,



JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO
Juez