



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

REPÚBLICA DE COLOMBIA RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL SEVILLA VALLE

SENTENCIA CIVIL No.056

Quince (15) de Septiembre del año dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO – LOCAL COMERCIAL
DEMANDANTE: JAIME PEREZ SANCHEZ
DEMANDADO: HUGO RENE CARDENAS CARDONA
RADICACIÓN: 2020-00172-00

1. OBJETO DEL PROVEÍDO

Estructurar la decisión de fondo dentro del presente juicio declarativo que tiene como pretensión recuperar la tenencia del local ubicado en el primer nivel de la vivienda localizada en la Carrera 47 con calle 50 Esquina del Municipio de Sevilla Valle del Cauca, dado en arrendamiento, conforme las prescripciones contenidas en el artículo 384 del Código General del Proceso.

2. ANTECEDENTES FÁCTICOS

De acuerdo con los hechos que motivaron la demanda, se tiene que el demandante JAIME PÉREZ SÁNCHEZ, celebró contrato verbal de arrendamiento con el señor HUGO RENÉ CÁRDENAS CARDONA, sobre un local ubicado en el primer nivel de la vivienda localizada en la carrera 47 con calle 50 esquina, desde hace más de diez (10) años, celebrado por anualidades que se fueron prorrogando en el tiempo y espacio.

El último canon de arrendamiento se tenía estipulado en la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE. (\$550.000.00) mensuales, además de los servicios públicos que se gastaran por su cuenta.



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

El demandado incurrió en atraso en los pagos de los cánones de arrendamiento desde el mes de Marzo del año 202, en razón de la pandemia por el Covid-19, dio una espera al demandado a fin de establecer un acuerdo de pago y al notar total despreocupación, realizó petición el 6 de Junio de 2020, de entrega formal del local arrendado, con plazo de entrega el 01 de Julio del año indicado, afirmando que el escrito fue recibido personalmente por el demandado.

Que en virtud del anuncio de la entrega del local comercial, se suscitó entre arrendador y arrendatario un convenio de pago de arrendamiento, afirmando que se suscribió ante Notaría y con el lleno de los requisitos, donde se estableció no solo la forma de pago de los cánones adeudados; sino que se pactaron otras cláusulas que forman parte del contrato de arrendamiento, dentro de las cuales se convino que si se incumplía cualquiera de las cláusulas allí pactadas, ello, sería causal suficiente para dar por terminado el contrato y proceder por parte del demandado, a la entrega inmediata del local.

El demandado incumplió, la obligación de pagar los cánones de arrendamiento en la forma estipulada en el contrato e incurrió en mora en el pago correspondiente a los meses de Marzo a Octubre del año 2020 y renunció expresamente a los requerimientos para ser constituido en mora, incurriendo en ella, por el solo retraso del pago acordado.

3. CAUSA PETENDI

Con base en los anterior fundamentos fácticos, el demandante pretende se declare terminado el contrato de arrendamiento del local ubicado en la vivienda urbana de la esquina de la carrera 47, con calle 50, frente al parque Uribe, celebrado inicialmente de manera verbal y posteriormente elevado a escrito, con el acuerdo de pago, exactamente el día 21 de Julio de 2020, entre el demandante y demandado en esta causa y suscrito por una testigo, por incumplimiento del pago de los cánones pactados a partir del mes de Marzo y hasta el mes de Octubre del 2020 y los que a futuro se causen.

En consecuencia, pretende la restitución del aludido local comercial, en favor del demandante JAIME PÉREZ SÁNCHEZ e igualmente, había pedido no escuchar al demandado, si no consignaba los cánones adeudados y los que se causaran, mientras permanecía en el inmueble, así como los servicios públicos causados hasta octubre de 2020, se ordene la práctica de la diligencia de

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

entrega del citado inmueble y la condena en el pago de las costas y gastos que se originen del proceso, al convocado a juicio.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

La presente acción, se originó del incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de marzo de 2020, hasta el mes de Octubre del citado año, persiguiendo no solo la terminación de la relación contractual, sino también la restitución del citado local comercial y condena en costas.

La demanda fue admitida con las prevenciones y ordenamientos establecidos por la norma procedimental, en relación con la notificación y traslado a la parte pasiva la diligencia de notificación, tuvo lugar por aviso, el cinco (5) de Marzo del 2021, según se validó tal actuación por parte del Despacho mediante Interlocutorio No. 0920, proferido el 28 de Junio del año que calenda.

El traslado de la demanda, venció el día ocho (8) de Abril de 2021, a las cuatro de la tarde (4:00 PM), según se desprende de la fecha de notificación, sin que se desplegara medio de defensa alguno por parte del demandado, tales como formulación de objeciones, planteamiento de excepciones previas y/o de mérito u oposición a la restitución deprecada por el demandante, todo lo cual determina la decisión que se tomará en este proveído.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo plasmado y no observando que exista causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y que obligue a una declaración oficiosa, procede el Despacho a decidir de fondo el presente asunto, emitiendo previamente las siguientes valoraciones, por ser el orden lógico establecido por el Legislador.

5. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

5.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Es bien sabido que, los presupuestos procesales son aquellos requisitos de índole formal, sin los cuales no puede fallarse sobre el fondo del asunto, los cuales se resumen así: **a)** demanda en forma; **b)** competencia del juez;

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

c) capacidad para comparecer al proceso, sin los cuales no sería válida la reclamación jurídica.

En relación, con la legitimación por pasiva y por activa, tenemos que dichos postulados están concebidos en debida manera, ya que de un lado, el demandante tenía la potestad de adelantar la presente acción, como en efecto lo hizo, por ser quien funge, dentro del contrato de arrendamiento como **arrendador** y en relación con el extremo demandado, por ser a quien se le endilga la obligación de cumplimiento de lo pactado en el contrato de tenencia, **como arrendatario**, razón que sustenta que se haya llamado a este juicio.

Ahora sobre la competencia, vale decir que esta funcionaria es competente para conocer del asunto planteado, en razón a su naturaleza, cuantía y vecindad de las partes, quienes además tienen capacidad civil y procesal para intervenir en esta Litis, además de que, el escrito genitor de la demanda reunió al tiempo de su admisión, los requisitos establecidos en la ley.

5.2. FUNDAMENTOS DE DERECHO

5.2.1. Los procesos de restitución.

Los procesos de restitución de tenencia, entre los que se halla la restitución de bienes inmuebles dados en arrendamiento, se enmarcan dentro de los declarativos con trámite verbal, cuya acción tiene como objetivo principal el fin de la tenencia del bien y su consecuente restitución a su propietario y/o arrendador, siendo dicha restitución precedida de la terminación del contrato que le dio origen.

De otro lado, se tiene que el proceso de restitución de bien inmueble se encuentra rituado por el artículo 384 del Código General del Proceso y en los casos en donde la causal de restitución es, de manera exclusiva, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento se desarrollará en única instancia; al respecto el numeral 9º de la norma en comento dispone lo siguiente:

“Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

9. Única instancia. Cuando la causal de restitución sea exclusivamente la mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia.”

5.2.2. Obligaciones de los Contratantes

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3º Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

Está legalmente establecido que el contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario, la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y por último y tal vez más importante, **a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato.** El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

6. CASO CONCRETO

La situación fáctica planteada deja en evidencia, en el presente caso, que el demandado arrendatario, incumplió el contrato de arrendamiento celebrado con el Señor JAIME PÉREZ SÁNCHEZ, dejando de pagar la renta mensual a que se obligó, además, guardó absoluto silencio, frente a la defensa de sus intereses y no se opuso a la restitución del bien inmueble *-local comercial-* dado en arrendamiento, ni respecto de la demanda, o los anexos, incluido el contrato mismo de arrendamiento, donde se llegó a un acuerdo de pago de los cánones adeudados y otros compromisos.

De lo anterior, emerge claramente un allanamiento tácito, respecto de los hechos relatados y las pretensiones invocadas por la parte activa; en consecuencia se considera que las pruebas aportadas, tienen plena validez para hacerse valer dentro de esta acción, **constituyéndose la existencia del contrato de arrendamiento.**

Situación que ineludiblemente abre paso a la prosperidad de las pretensiones determinando entonces, el triunfo de las súplicas extendidas por el restituyente, en especial si se tiene en cuenta lo dispuesto por el numeral 3º del artículo 384 de la Ley 1564 de 2012 que taxativamente dispone:

“Artículo 384. Restitución de bien inmueble arrendado.

(...)

3. Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

Así las cosas, la omisión por parte del demandado HUGO RENÉ CÁRDENAS CARDONA, para ejercer su defensa o mínimamente expresar su postura respecto del proceso que se adelantó en su contra, exonera a esta directora judicial, de estudiar las causales invocadas para perseguir la restitución del bien inmueble *-local comercial-*, dado en arrendamiento al demandado; pues al no haberse tenido su versión de los hechos, se suprime la confrontación respecto de la causa petendi, otorgándole el derecho al arrendador de recuperar de manera automática la tenencia de su inmueble.

Entonces en este asunto, se defenderá la tesis de que no se acogen las pretensiones por la verificación de las causas consignadas en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 para la terminación del contrato y consecuentemente la restitución, sino llanamente por la apatía refleja del señor demandado, para hacer frente a la existencia de este proceso.

Incluso se indica que en el caso sub examine, se impone la aplicación de la norma procesal a las disposiciones sustanciales, pues se tornan las reglas tan simples que, por ley no es necesario llegar a la valoración o examen de circunstancias materiales, sino que se castiga la indiferencia de quien es el llamado a satisfacer la pretensión de restitución.

Se advierte entonces, que la causa petendi se constituyó en un asunto de mero derecho, el cual no requiere de un periodo probatorio para su práctica, dado que todas la pruebas que se allegaron al plenario, son de tipo documental y por tanto sujetas a la valoración que esta Servidora les imparta, conforme a las reglas de la sana crítica, para emitir un pronunciamiento de fondo, por lo cual se tienen todos los elementos de juicio necesarios para dictar sentencia anticipada pretermitiendo, por inanidad, algunas de las etapas del proceso.

Saltándose el esquema procesal y llegando de facto a la sentencia, la cual ni siquiera discurre por fase oral, por tratarse de una de esas situaciones establecidas normativamente, en las que procede dictar decisión por escrito, cuando se da la inasistencia del extremo pasible al asunto que se le convoca, dando prevalencia a los principios adjetivos de celeridad y economía procesal, evitando un desgaste innecesario del aparato judicial, a la luz de lo dispuesto por el artículo 278 del Código General del Proceso, el cual preceptúa lo siguiente:

“Artículo 278. *Clases de providencias.*
(...)

Carrera 47 No. 48-44/48 piso 3° Tel. 2198583
E-mail: j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co
Sevilla – Valle



R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.”*

Colorario de lo anterior, es la oportunidad para que esta directora de instancia refiera que, se torna relevante emitir fallo de manera anticipada, poniéndole fin al proceso, ante la existencia de una situación jurídica que hace innecesario el agotamiento de todas las etapas del proceso.

Siendo procedente, entonces, acoger de manera favorable las pretensiones de la parte actora y como ya se encuentra acreditada la existencia del contrato de arrendamiento, como se indicó anteladamente, en relación con el local comercial dado en arrendamiento, ubicado en el primer nivel del inmueble localizado en la carrera 47 con calle 50 esquina, del Parque Uribe de este Municipio de Sevilla Valle del Cauca y de igual manera se encuentra probada la causal de incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, por parte del arrendatario, consecuente con ello, procede declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento referido y disponer la restitución del mismo, así como, la condena en costas a cargo de quien ha salido vencido en juicio, en el presente caso, al sujeto demandado.

En mérito de lo expuesto, la Juez Civil Municipal de Sevilla Valle del Cauca, Administrando Justicia en nombre de la Republica de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ESTABLECER que la promulgación de la presente sentencia opera de acuerdo con la regla instituida en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso en consonancia con el artículo 278 del mismo estatuto procesal.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre el arrendador **JAIME PÉREZ SÁNCHEZ** y el arrendatario **HUGO RENÉ CÁRDENAS CARDONA**, sobre el local comercial ubicado en el primer nivel de la vivienda urbana localizada en la carrera 47 con calle 50, esquina, frente al Parque Uribe del Municipio de Sevilla Valle del Cauca,.

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

TERCERO: ORDENAR AL DEMANDADO HUGO RENÉ CARDENAS CARDONA, la RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE objeto del contrato de arrendamiento identificado plenamente en los numerales anteriores y en el desarrollo de esta providencia, **en favor de la parte restituyente el Señor JAIME PÉREZ SÁNCHEZ.**

Lo cual deberá hacer dentro de los **CINCO (05) DÍAS** siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y en caso de no efectuarse la restitución en el término señalado, se COMISIONARÁ para practicar la diligencia de lanzamiento, sobre el citado bien inmueble.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada, integrada por el señor **HUGO RENÉ CÁRDENAS CARDONA**, al pago de las costas causadas en el presente proceso. **LIQUÍDENSE** por la Secretaría del Despacho, conforme lo regla el artículo 366 del Código General del Proceso, no sin antes señalar previamente las Agencias en Derecho, para ser incluidas en la liquidación de costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente una vez cumplido todo lo anterior y en firme esta decisión de conformidad al Artículo 122 del Código General del Proceso.

SEXTO: NOTIFICAR la presente decisión por Estados Electrónicos, de conformidad con lo regulado en el artículo 9 del Decreto 806 de 2020, mientras perdure la vigencia de dicha normativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,



DIANA LORENA ARENAS RUSSI

LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO ELECRÓNICO No.
121 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021

EJECUTORIA: _____



OSCAR EDUARDO CAMACHO CARTAGENA
Secretario

198583

al.gov.co

C

E-m

Sevilla – Valle



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

R.U.N.76-736-40-03-001 2020-00172-00 – Restitución de Bien Inmueble Arrendado – Local Comercial. Jaime Pérez Sánchez Vs. Hugo Rene Cárdenas Cardona.

Firmado Por:

Diana Lorena Arenas Russi

Juez

Civil 001

Juzgado Municipal

Valle Del Cauca - Sevilla

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

395c62c6d3bd6cdc2d3ddfab52078e94dddbe3c9857af039a56f32d6e824171b

Documento generado en 15/09/2021 11:57:33 a. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>