

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
Anserma, Caldas, veintinueve (29) de noviembre de dos mil veintiuno
(2021)

PROCESO	VERBAL SUMARIA - RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO LOCAL COMERCIAL-
DEMANDANTE	LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA C.C. Nro. 1.291.403
DEMANDADA	MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS C.C. Nro. 30.324.836
RADICADO	17042-4089-001-2021-00085-00
SENTENCIA	Nro. 014

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso de Restitución de Inmueble Arrendado -Local Comercial- promovido a través de apoderado judicial por el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** en contra de la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS**.

I. ANTECEDENTES

Solicita el demandante **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones a partir de mediados del mes de febrero de 2021, contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 5 Nro. 22-65 (lado norte) en donde funciona un establecimiento de comercio denominado "PALO SECO", celebrado el día 01 de noviembre de 2020 entre el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** en calidad de arrendador y la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS** como arrendataria, que como consecuencia de tal declaración se ordene a la demandada a la desocupación, restitución y entrega del inmueble arrendador; de igual manera se solicita que se ordene a la demandada a la reinstalación de una reja que fue retirada sin autorización del inmueble arrendado, atendiendo a las mismas especificaciones en que la tenía instalada el arrendador o que en su defecto, se ordene a la arrendadora a cancelar al arrendatario, la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000,00), valor que manifiestan corresponde al de la reja instalada, por ultimo pide se condene en costas a la parte accionada.

Los fundamentos fácticos de la demanda pueden compendiarse de la siguiente manera:

1. El señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** entregó en arrendamiento a la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS** identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 30.324.836 el local comercial ubicado en la carrera 5 No. 22-65 (lado norte), Avenida El Libertador del municipio de Anserma, Caldas, donde funciona el establecimiento de comercio denominado "PALO SECO"; el local comercial está ubicado en un

inmueble de mayor extensión, conformado por tres pisos, los dos pisos superiores corresponden a viviendas y el primer piso está dividido de hecho en dos (02) locales comerciales, ambos de iguales dimensiones, y que particularmente el local que objeto de restitución se encuentra ubicado en el lado norte del primer piso de la propiedad y se delimita así: ### Por el norte con Bernardo Cano, por el sur el otro local comercial que hace parte del primer piso de la propiedad del señor Luis Eduardo Restrepo García, por el oriente con la carrera quinta y por el occidente con predio de la familia Rendón ###.

Linderos generales del inmueble donde está ubicado el local comercial que se pretende restituir, según la Escritura Pública Nro. 845 de noviembre 08 de 1991 de la Notaria Única del Círculo de Anserma, Caldas, documento que se aporta, son: ### Por el norte con Bernardo Cano, por el sur con predio de Conrado Muñoz Torres, por el oriente con la carrera quinta y por el occidente con predio de la familia Rendón ### 4.

2. El contrato de arrendamiento se celebró de manera verbal entre el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** en calidad de arrendador y la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS** como arrendataria.

3. El contrato tenía por objeto el arrendamiento del local comercial antes referido, el cual fue iniciado el primero (1º) de noviembre del año 2020 y por un término indefinido.

4. En el local comercial objeto de restitución funciona el establecimiento de comercio denominado "PALO SECO" que corresponde a un bar, de propiedad de la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS**.

5. La arrendataria, en virtud a la celebración del contrato verbal de arrendamiento de local comercial, se comprometió a pagar por concepto de canon de arrendamiento un valor correspondiente a **SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$600.000,00)** mensuales, los cuales serían cancelados mes anticipado de manera personal al arrendador dentro de los cinco (05) primeros días de cada mes, y adicional, la arrendataria asumiría el valor correspondiente a los servicios públicos domiciliarios del local comercial.

6. La arrendataria canceló oportunamente los cánones de arrendamiento totales hasta el mes de enero del año 2021 y realizó un abono de la mitad del valor del mes de febrero de la anualidad y cumplió con las demás obligaciones contractuales hasta esa fecha.

7. Al momento de la presentación de la demanda la demandada se encontraba en mora de pagar los siguientes arrendamientos:

CONCEPTO	VALOR
Canon mes de febrero de 2021 (canceló la mitad del valor)	\$300.000,00
Canon mes de marzo de 2021	\$600.000,00
Canon mes de abril de 2021	\$600.000,00
TOTAL	\$1.500.000,00

8. Se indica que hace ocho (8) meses el arrendatario instaló en la parte externa del local comercial una reja con el fin de proteger el inmueble, la cual fue desinstalada por la arrendadora sin autorización.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue recibida en este Despacho Judicial el día 29 de junio de 2021, la cual fue inadmitida mediante auto de fecha 29 de julio de 2021 y admitida por auto del 10 de agosto de 2021 proveído en el que se advirtió a la demandada que para ser oída en la Litis debía consignar oportunamente a órdenes del juzgado en la cuenta de depósitos judiciales el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondientes a los tres (03) últimos periodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos periodos a favor de aquel.

También se le hizo la advertencia que debía consignar oportunamente a órdenes del juzgado los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oída hasta cuando presenten el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo, como disponen los incisos 1º y 2º del numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso.

La demandada **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS** se notificó por conducta concluyente de la demanda el día **08 de octubre de 2021** y dentro del término de traslado guardó absoluto silencio.

Siendo el momento procesal oportuno y no habiendo causal que afecte de nulidad el proceso, procede el Despacho a proferir sentencia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales “los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido en el fondo

mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de Litis.

2. Legitimación en la Causa

Para que las pretensiones de una demanda puedan ser acogidas en la sentencia se exige entre otros requisitos, que se hagan valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado, es decir que sólo está legitimado en la causa por activa el titular del derecho que se reclama, y por pasiva, quien es llamado a responder por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa.

En el sub-judice, encontramos que se encuentra acreditada la legitimación en la causa por activa, toda vez que fue el demandante señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** quien entregó a la demandada señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RÍOS**, en arrendamiento el local objeto de restitución; por su parte la mencionada señora **AGUIRRE RÍOS** está legitimada por pasiva por ser quien suscribió el contrato verbal en calidad de arrendataria, comprometiéndose al pago mensual de los cánones de arrendamiento.

3. El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (Art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

- a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, el arrendador, a la otra denominada arrendatario, y
- b) Un precio que el arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el arrendador entrega.

3.1. Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en el intervienen se obligan recíprocamente; es consensual, basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se reputé válido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es por ello que el contrato 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 lo que fue arrendada y a librar a arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la misma.

Por su parte, el arrendatario esta 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 la última y tal vez más importante, 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.

3.2. Arrendamiento de Local Comercial

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los Artículos 2. y 822. del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales, se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (Arts. 518 y sgtes).

3. Pruebas

La relación contractual existente entre el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** en calidad de arrendador y la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RÍOS** como arrendataria, fue demostrada con dos declaraciones extrajuicio allegadas y rendidas por los señores **EDUARDO RESTREPO VALENCIA y ZAIRA LORENA GARCÍA SALAMANCA** respecto de lo que les consta sobre la existencia del contrato verbal de arrendamiento del local comercial entre las partes, en las cuales los deponentes manifestaron de manera expresa que el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** le entregó en arrendamiento a la demandada el local comercial ubicado en la carrera 5 Nro. 22-65 del Municipio de Anserma, Caldas, local en el que funciona el establecimiento de comercio que corresponde a un bar; que el valor del canon a que está obligada a pagar mensualmente es de \$600.000,00.

4. El Caso Objeto de Estudio

Se solicita en la demanda que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir de mediados de febrero de 2021, contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la carrera 5 Nro. 22-65 (lado norte) en donde funciona un establecimiento de comercio denominado "PALO SECO", contrato celebrado el día 01 de noviembre de 2020 entre el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** en calidad de arrendador y la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RÍOS** como arrendataria, que como consecuencia de tal declaración se ordene al

demandado a la desocupación, restitución y entrega del inmueble arrendado; de igual manera solicita se ordene a la demandada a la reinstalación de una reja que fue retirada sin autorización del inmueble arrendado, atendiendo a las mismas especificaciones en que la tenía instalada el arrendador o que en su defecto, se ordene a la arrendadora a cancelar al arrendatario, la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000,00), valor que manifiestan corresponde al de la reja instalada, por ultimo pide se condene en costas a la parte accionada.

La existencia de la relación contractual entre el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA (arrendador)** y la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS (arrendataria)**, no ofrece dudas, pues iterase que, con el escrito genitor se allegaron dos declaraciones extrajuicio rendidas por los señores **EDUARDO RESTREPO VALENCIA y ZAIRA LORENA GARCÍA SALAMANCA** respecto de lo que les consta sobre la existencia del contrato verbal de arrendamiento del local comercial entre las partes, documentos que no fueron tachados por la parte pasiva dentro del término de traslado de la demanda; de igual forma quedó acreditado que el señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** es el propietario del establecimiento de comercio que ocupa el local objeto de restitución y por tanto la directa afectación con la orden de restitución que aquí pueda emitirse.

Ahora bien, el silencio guardado por la demandada, es un indicio grave en su contra que aunado a las pruebas aportadas, tales como las declaraciones extrajuicio rendidas respecto de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes donde funciona el local objeto de restitución (bar), conlleva a que se den por ciertos los hechos que dan soporte a la demanda y que se declare la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Así las cosas, es forzoso concluir que la demandada se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento y que es dado ordenar la restitución del pre-aludido local comercial a favor del arrendador **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA**, tal y como lo establece el artículo 384 numeral 3. del CGP.

Para el cumplimiento de lo aquí ordenado se concederá un término de cinco (5) días, los cuales se contarán a partir de la ejecutoria de este proveído.

Se comisionará al señor Alcalde del Municipio de Anserma, Caldas, para que en el evento en que la demandada no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido, se realice la diligencia de entrega del local a la parte demandante.

Ahora bien, en cuanto a la solicitud de que se ordene a la demandada a la reinstalación de una reja que fue retirada sin autorización del arrendador del local comercial dado en arrendamiento atendiendo a

las mismas especificaciones en que la tenía instalada el arrendador o que en su defecto, se ordene a la arrendadora a cancelar al arrendatario, la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000,00), valor que manifiestan corresponde al de la reja instalada, el Despacho no accederá a ella, como quiera que dichas pretensiones no son del resorte de este tipo de procesos.

Finalmente se condenará en costas a los demandados tal y como lo prevé el artículo 365 num.1. de la codificación en cita, las cuales se liquidaran por secretaría en el momento procesal oportuno, como agencias en derecho se fija la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS, (\$908.526,00)**, equivalente a un salario mínimo mensual vigente, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del Acuerdo PSA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la señora **MARTHA CECILIA AGUIRRE RIOS** identificada con la cédula de ciudadanía **Nro. 30.324.836** **RESTITUIR** a favor del señor **LUIS EDUARDO RESTREPO GARCÍA** identificado con la cédula de ciudadanía **Nro. 1.291.403** el bien inmueble local comercial ubicado en la carrera 5 No. 22-65 (lado norte), Avenida El Libertador del municipio de Anserma, Caldas, donde funciona el establecimiento de comercio que corresponde a un bar denominado “**PALO SECO**”, el cual fue entregado a la demandada en arrendamiento, mediante contrato verbal, para tal efecto se concede un término de **CINCO (5) DÍAS**, contados a partir de la ejecutoria de este proveído.

Dicho local comercial está ubicado en un inmueble de mayor extensión, conformado por tres pisos, los dos pisos superiores corresponden a viviendas y el primer piso está dividido de hecho en dos (02) locales comerciales, ambos de iguales dimensiones, y que particularmente el local que objeto de restitución se encuentra ubicado en el lado norte del primer piso de la propiedad y se delimita así: ### Por el **norte:** con Bernardo Cano, por el **sur:** el otro local comercial que hace parte del primer piso de la propiedad del señor Luis Eduardo Restrepo García, por el **oriente:** con la carrera quinta y por el **occidente:** con predio de la familia Rendón ###.

Linderos generales del inmueble donde está ubicado el local comercial que se pretende restituir, según la Escritura Pública Nro. 845 de noviembre 08 de 1991 de la Notaria Única del Círculo de Anserma, Caldas, documento que se aporta, son: ### Por el norte con Bernardo Cano, por el sur con predio de Conrado Muñoz Torres, por el oriente

con la carrera quinta y por el occidente con predio de la familia Rendón ### 4.

SEGUNDO: COMISIONAR desde ya al señor Alcalde del Municipio de Anserma, Caldas, para la práctica de la diligencia de entrega, en caso que la demandada, no proceda a la restitución ordenada dentro del término concedido para tal efecto; para el cumplimiento de la comisión envíese el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: NEGAR la pretensión cuarta de la demanda por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: CONDENAR a la parte demandada al pago de las costas generadas por este proceso a favor de la parte demandante, las cuales serán liquidadas por secretaría en el momento procesal oportuno, como agencias en derecho se fija la suma de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS, (\$908.526,00)**, equivalente a un salario mínimo mensual vigente, de conformidad con lo establecido en el numeral 1° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LILIANA PATRICIA MORENO PRECIADO
-JUEZ-

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
ANSERMA – CALDAS**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado

No. **120** del **30 de noviembre de 2021**



ANA MARÍA BASTIDAS ROSALES
Secretaria

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
ANSERMA – CALDAS**

EJECUTORIA

Se deja constancia que el anterior auto fue notificado por estado y corrió ejecutoria así:

Los días: **01, 02 y 03 de diciembre de 2021**

Inhábiles:

Quedó ejecutoriado: El día **03 de diciembre de 2021**



ANA MARÍA BASTIDAS ROSALES
Secretaria