

Demanda Restitución local arrendado
Radicado 2023-00038-00

Sentencia Civil No. 056

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL
ARANZAZU - CALDAS

Veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Radicado: 17-050-40-89-001-2023-00038-00.
Referencia: Restitución Local Comercial.
Demandante: Gloria Patricia Quintero Ocampo.
Demandado: Sigifredo Serna Duque.

Se procede a resolver lo pertinente dentro del presente proceso Declarativo Verbal de Mínima Cuantía de RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL DADO EN ARRIENDO, instaurado a través de apoderado judicial por la señora Gloria Patricia Quintero Ocampo en contra del señor Sigifredo Serna Duque.

ANTECEDENTES:

Ante este Despacho judicial como asunto de nuestra competencia, se instauró la demanda de la referencia, para que previo los trámites de un proceso verbal, se profiriera sentencia en la que se atendieran las siguientes pretensiones:

PRIMERA.- Declarar terminado el contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en la Calle 8a No. 5-20 del municipio de Aranzazu, Caldas, linderos debidamente identificados en la Escritura Pública No. 247 de 15 de octubre de 2020 de la Notaria Única del Círculo de Aranzazu, celebrado el día 12 de Agosto de 2022 entre la señora GLORIA PATRICIA QUINTERO OCAMPO, en calidad de arrendadora y el señor SIGIFREDO SERNA DUQUE, como arrendatario, por haberse cumplido el término pactado y comunicado en término su deseo de no renovarlo, como también por no cancelar el valor pactado del canon de arrendamiento mensual.

Los linderos del local comercial ubicado en la Calle 8a No. 5-20 del municipio de Aranzazu, Caldas, son:

###Por el norte con predio del señor Gustavo González; por el sur con la calle 8a por el oriente con predio de Pablo E. Salazar, y por el occidente con predio de la sucesión de Carlos Echeverry###.

SEGUNDA. - Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución, desocupación y entrega del inmueble mencionado a mi representada.

TERCERA. - Que en caso de no producirse la entrega del local dentro del término que usted señale, se comisione para la predica de la diligencia de lanzamiento.

CUARTA. - Que se condene al demandado al pago de los cánones de arrendamiento que a la fecha están pendientes y a futuro, teniendo en cuenta que sólo cancelaba la mitad de los mismos y debiendo la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS mcte. (\$1.500.0000) al 11 de febrero de 2023.

QUINTA. - SEXTA. - Que se condene al demandado al pago de UN MILLÓN DE PESOS mcte (\$1'000.000) POR CONCEPTO DE CLAUSULA PENAL.

SEXTA. - Que se condene en costas al demandado.":

Según constancia en el proceso, el día martes once (11) de abril de 2023, a través del correo institucional, se recibió escrito presentado por el demandado Sigifredo Serna Duque, por medio del cual interpuso recurso de reposición en contra del ordinal cuarto del auto admisorio; aduce el citado que la notificación se hizo el día 08-04-2023 y que si bien no se anexó el auto que admite la demanda, lo consultó por el estado electrónico.

Con auto del 26 del mismo mes y año, se resolvió el recurso interpuesto, negando la reposición del ordinal cuarto y disponiéndose que a partir del día siguiente a la notificación del citado auto, comenzaría a correr el término de diez (10) días otorgado al demandado para contestar la demanda, teniendo en cuenta la integridad del auto admisorio.

Así las cosas, el término concedido al demandado comenzó a correr a partir del día 28 de abril de 2023, término que precluyó el día 12 de mayo de 2023 a las seis (6) de la tarde, sin que se hubiese dado respuesta a la demanda.

Para resolver, se procede a las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Estando demostrada para la eficacia de esta acción, la demanda en forma, competencia, la capacidad tanto legal como procesal, la legitimación en la causa

por activa como por pasiva de las partes, el vínculo contractual existente entre las mismas (Contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado) y la causal invocada para su terminación (falta de pago) como sustento de las pretensiones, se dictará sentencia, pues no se observa irregularidad o causal alguna de nulidad que pueda afectar lo actuado.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado tiene como finalidad, según su nombre lo indica, el reintegro de la tenencia otorgada al arrendatario por el arrendador, independientemente que en cabeza de este confluya también la calidad de propietario.

Para efectos de la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble, la ley sustancial ha consagrado diferentes causales entre las que se encuentra invocada por la parte demandante, la mora en el pago de los cánones.

En esta clase de proceso de Restitución de inmueble arrendado, el demandado para poder ser oído en el mismo, debe dar estricto cumplimiento al artículo 384 numeral 4o, inciso 2o del Código General del Proceso¹, y de manera clara, precisa y diáfana, el inciso 3, numeral 4 del mencionado artículo².

Como la causal invocada es la falta de pago de la renta, la parte contradictora está en la obligación de acreditar alguna de estas circunstancias:

- a) La consignación a órdenes del juzgado por el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones adeudados.
- b) Presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador correspondiente a los tres últimos períodos. o,
- c) Allegar los recibos de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos a favor del arrendador.

¹ "Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado 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, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel".

² "Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo de pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."

d) Allegar las consignaciones de los cánones que se causen durante el periodo.

Se ha dicho reiteradamente que si bien la ley mercantil no hace referencia extensa a los contratos de arrendamiento que recaen sobre los inmuebles usados como locales comerciales, el artículo 518 del Código de Comercio³, refiere como causal para la no renovación y su consecuente terminación, el incumplimiento del contrato por el arrendatario, lo que conduce a analizar cada caso concreto respecto de las conductas que deben ser consideradas como contraventoras o no de lo pactado por las partes.

Igualmente es factible señalar que además de la causal invocada, se configura la contemplada en el numeral 2 de dicho artículo, pues en el expediente obra prueba del desahucio efectuado por la señora Gloria Patricia Quintero Ocampo el día 12 de agosto de 2022, el cual firmó el arrendatario en señal de asentimiento, púes como el demandado mismo lo manifiesta en el escrito de reposición, el señor Eugenio esposo de la demandante, le manifestó que el local lo necesitaba para poner a funcionar la oficina de correo (Art. 520 del Código de Comercio.⁴).

Debido que el demandado Sigifredo Serna Duque no dio contestación a la demanda dentro del término de ley, es claro concluir que no se demostró el pago de los cánones, que de acuerdo con el contrato aportado, el cual tiene plena validez conforme al numeral 1 del artículo 384 del C.G.P., se habían causado a la fecha de presentación de la demanda y relacionados por la parte actora en los hechos 5 y 10 de la demanda; ni con la cancelación de los arriendos causados en forma posterior como lo establece el inciso tercero del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P.

Lo antes analizado da lugar a que se declare que el demandado **Sigifredo Serna Duque** no solo no contestó la demanda, sino que no puede ser escuchado y, por consiguiente, se debe proferir el fallo que en derecho corresponde; era su obligación legal desvirtuar el señalamiento en mora alegado por la parte demandante para dar por finalizado el contrato, ello en atención a la regla

³ ART 518.- El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado 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.”.

⁴ ART. 520.- En los casos previstos en los ordinales 2º y 3º del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación o la fecha de terminación del contrato, so pena de que este se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente.”.

técnica de la carga de la prueba tal y como lo refiere el artículo 167 de la misma normatividad, lo que no hizo como quedó claro.

El artículo 97 del C. G. del Proceso establece que la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en este caso como ya se dijo, la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de los cánones de arrendamiento y unido a ello el requerimiento para no prórroga del contrato y en consecuencia su entrega, requerimiento realizado dentro del término de ley como se aduce en el hecho 3.

Pretende la arrendadora que el arrendatario sea condenado a restituírle el local comercial ubicado en la Calle 8a No 5-20 del municipio de Aranzazu, Caldas, invocando como causal el no pago total de los cánones de arrendamiento; la cancelación de la suma de \$1.500.000, adeudada al 11 de febrero de 2023 fecha de vencimiento del contrato y que corresponde a la suma de \$250.000 mes por mes, pues solo cancelaba de \$ 500.000 mensual la cantidad de \$ 250.000 o sea, la mitad del arriendo fijado en el contrato.

Como prueba de la relación tenencial aportó la demandante el contrato de arrendamiento, es decir, que a través del mismo se estableció la obligación recíproca de las partes, de una conceder el goce de la cosa y por la otra pagar por ese goce, ello en armonía con lo dispuesto en el art. 384 del Código General del Proceso, que dice:

"... A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de éste hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria."

La causal invocada es no pago de los cánones de arrendamiento ya referidos.

La obligación adquirida por el arrendatario fue cancelar los cánones de arrendamiento en la forma y términos estipulados en el acuerdo que lo vincula y la entrega del local al vencimiento del contrato, en atención al requerimiento hecho por la arrendadora de no renovarse el contrato a la fecha de su vencimiento, cuyos incumplimientos le dan derecho para solicitar la restitución.

Dispone el numeral 3º del art. 384 Ib.:

"... Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."

La viabilidad de la sentencia es incuestionable. En autos se acredita debidamente:

- a.- La existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes como prueba.
- b.- La notificación al demandado Sigifredo Serna Duque.
- c.- El incumplimiento en el pago total de los cánones de arrendamiento con las formalidades que la ley exige para su validez y la existencia de la carta de desahucio (No renovación del contrato a la fecha de su vencimiento), con la que no cumplió el arrendatario.
- d.- El arrendatario no cumplió con la carga procesal impuesta en los incisos 2 y 3 del numeral 4 del art. 384 de la Obra Adjetiva.

Es de anotar que el demandado pretendió a través del recurso de reposición que se dejara sin efecto el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G. Proceso y así contestar la demanda sin exigencia alguna de soportes del pago de los cánones de arrendamientos cobrados.

Como no logró su cometido frente a la negativa del juzgado a reponer el auto admisorio, instauró acción de tutela ante el superior jerárquico buscando protección del derecho fundamental al debido proceso según él, vulnerado al no accederse a su acomodada pretensión; amparo constitucional negado por no existir vulneración alguna, aduciéndose, además, que el fallo constitucional en el que apoya sustancialmente su reclamo, no aplica a la razón invocada.

Se argumenta igualmente que el contrato escrito aportado como fundamento de la restitución, no ofrece reparo; el demandado estaba constreñido a cumplir con las obligaciones connaturales, inherentes e intrínsecas, de las cuales la principal era sin duda el pago de los cánones sin dilación, en el monto y tiempo establecidos, so pena de incurrir en la causal de mora derivadas del mismo. No puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma.

El Juez constitucional aduce finalmente en el citado fallo de tutela:

"De lo anotado el Juzgado Civil del Circuito concluye, que el Juzgado accionado no incurrió en un defecto fáctico, toda vez que tomo la decisión de no oír al señor Sigifredo Serna Duque, por hallar plenamente comprobado el supuesto de hecho que legalmente determinaba la carga procesal, como es la certeza de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del proceso civil de

restitución. Y por esta misma razón, es preciso señalar que tampoco el juez accionado incurrió en defecto sustantivo, por cuanto la decisión de no oír al demandado, según el precedente jurisprudencial citado, se fundamentó en una norma aplicable al caso concreto, en tanto que el contenido del numeral 4 del artículo 384 del CGP encuentra conexión material con los presupuestos fácticos del proceso, dado que existe certeza real de un contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y su mandante."

Por considerarse que no es necesario decretar pruebas y que se cumplen a cabalidad los presupuestos de ley, se ordenará en este caso no solo la terminación del contrato de arrendamiento, sino la restitución del bien inmueble; decisión que se profiere por escrito conforme lo autoriza el artículo 390 del C. G. del Proceso, que en el inciso segundo del párrafo 3º, establece:

"Cuando se trata de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar"

Se debe indicar que de acuerdo con lo establecido por el artículo 1602⁵ del Código Civil, el contrato es ley para las partes y por tal motivo como no le era viable al arrendatario modificar las estipulaciones en el contenidas, ha debido cumplir con la obligaciones acordadas, en razón a la bilateralidad de la convención, que implica asumir cargas y deberes jurídicos, entre ellas y para el aquí demandado, la de realizar los pagos dentro del periodo contractual y en la suma acordada, situación que no cumplió, facultando a la demandante para dar por terminado el contrato; apreciación que establece igualmente el artículo 871⁶ del Código de Comercio.

Finalmente en relación con el reconocimiento de la cláusula penal pactada dentro del contrato de arrendamiento suscrito, la misma se encuentra estipulada en el artículo 1592⁷ del C.C., y según voces del artículo 1599 ibídem, cuando se pacta debe exigirse, sin que pueda alegarse por el deudor que la inexecución de lo pactado no ha inferido perjuicio al acreedor o le ha producido beneficio, sin que haya lugar a su reducción pues la misma no excede al duplo del arriendo mensual acordado.

⁵ ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

⁶ ART. 871.- Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán n sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos. Según la ley, la costumbre o la equidad natural".

⁷ ART.1592.- La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal".

Se ha dicho por parte de la Honorable Corte Suprema de justicia que la cláusula penal es una estimación anticipada de los perjuicios que sufre una de las partes por el retardo en la ejecución de la prestación o el definitivo incumplimiento de la otra parte a sus obligaciones. Establece además que el acreedor podrá ejecutar el cobro de los perjuicios o cláusula penal a través de un proceso declarativo, puesto que se requiere de una declaración judicial condenatoria en contra de su reclamado, pues mientras que no sea reconocida en una sentencia, no será clara ni exigible.

Revisado el contrato de arrendamiento presentado junto con la demanda se lee:

***CLÁUSULA DÉCIMA:** La mora en la entrega de inmueble, cuando los arrendatarios están obligados a entregarlo de acuerdo con el Código de Comercio y el presente contrato, la mora en el pago del precio del canon de arrendamiento por fuera del término previsto, la destinación del local para fines distintos, reñidos con la moral, las buenas costumbres, la higiene o la violación de cualquiera de las demás obligaciones que la ley y este contrato imponen a los Arrendatarios, dará derecho al Arrendador para exigir la restitución judicial o extrajudicial del inmueble, sin necesidad de requerir a los Arrendatarios privada o judicialmente. En el evento anterior, El arrendatario pagará al Arrendador a título de **Cláusula Penal** una suma igual a **UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1'000. 000.00)**, exigible ejecutivamente. Si el Arrendatario desocupare el inmueble antes del vencimiento del contrato se dará estricta aplicación al artículo 2003 del Código Civil.”.*

Es evidente e innegable que la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y al cual hemos venido haciendo alusión, está llamado a prosperar en razón a que el demandado Serna Duque, incumplió con su obligación contractual de realizar el pago total (\$500.000) del canon de arrendamiento mensual pactado, tan cierto es que a la fecha de presentación de la demanda adeudaba por concepto de canon de arrendamiento de los seis (6) meses, la mitad del canon de arrendamiento mensual pactado en cada uno de los meses, para un monto total de \$1.500.000 y por tanto se ordenará el pago de dichas sumas, que serán a cargo del demandado Sigifredo Serna Duque y a favor de la demandante Gloria Patricia Quintero Ocampo pagaderos dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Así mismo se condena al señor Sigifredo Serna Duque y en favor de la demandante a las costas del proceso, teniéndose en cuenta como agencias en derecho la suma de \$1.306.000, acorde con lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA16-10554 del C.S. J.

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

F A L L A:

Primero: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de fecha 12 de agosto de 2022 y con fecha de vencimiento 11 de febrero de 2023, suscrito entre la señora Gloria Patricia Quintero Ocampo en su condición de arrendadora y el señor Sigifredo Serna Duque en calidad de arrendatario, por el incumplimiento de este último respecto al pago del 50% de la renta mensual pactada en dicho contrato, durante el término que duró el contrato (6 meses) equivalente a la suma de \$1.500.000, vale decir, por la mora en el pago de dicho excedente mensual.

Segundo: En consecuencia, DECRETASE la restitución del local comercial ubicado en la Calle 8a No. 5-20 del municipio de Aranzazu, Caldas, linderos debidamente identificados en la Escritura Pública No. 247 de 15 de octubre de 2020 de la Notaria Única del Círculo de Aranzazu, celebrado el día 12 de agosto de 2022. Dicha restitución la hará el demandado junto con las demás personas que con éste se encuentren ocupando el local, a la demandante o la persona que previamente se autorice por ésta, concediéndole para tal efecto un término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente fallo.

Tercero: Vencido el término anterior sin que se hubiese hecho la entrega, se comisionará a la Inspección Municipal de Policía de esta localidad, a quien se enviará exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

Cuarto: La entrega del bien inmueble la hará el comisionado a la demandante o persona ampliamente autorizada para ello.

Quinto: CONDENAR al demandado Sigifredo Serna Duque, al pago de la suma de UN MILLON DE PESOS M. Cte. (\$1.000.000), a favor de la demandante Gloria Patricia Quintero Ocampo por concepto de cláusula penal, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

Sexto: CONDENAR igualmente al demandado Sigifredo Serna Duque, al pago de las costas y agencias en derecho a favor de la parte demandante, teniéndose en cuenta como agencias en derecho la suma de \$1.306.000, acorde con lo dispuesto en el acuerdo No. PSAA16-10554 del C.S.J. Inclúyase en la liquidación de costas.

Demanda Restitución local arrendado
Radicado 2023-00038-00

Séptimo: ADVERTIR que este proceso es de ÚNICA INSTANCIA de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



RODRIGO ÁLVAREZ ARAGÓN
J U E Z

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La decisión se notifica en el estado electrónico No. **58** del 30 de mayo de 2023.

Sin necesidad de firma del secretario. La autenticidad de este documento la confiere su procedencia de un sitio web oficial. Artículo 7º, Ley 527 de 1999. Decreto Legislativo Nro. 806 del 4 de junio de 2020, emanado del Ministerio de Justicia y del Derecho. y su adopción permanente mediante la Ley 2213 de 2022

ROGELIO GOMEZ GRAJALES
Secretario