República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
Riosucio (Caldas), dieciséis de enero de dos mil veintitrés

A S U N T O :

Resuelve el Despacho la demanda de restitución de inmueble arrendado (local comercial), instaurada mediante Apoderado judicial por el señor JHON JAIRO GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía N° 15.915, en contra de la señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, titular de la cédula de ciudadanía N° 30.382.988.

A N T E C E D E N T E S :

El señor **JHON JAIRO GARCÍA**, por conducto de apoderado judicial promueve acción de restitución de inmueble arrendado (local comercial), en contra de la señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS**,** con el fin de que en la respectiva sentencia se disponga lo siguiente: (i) se declare que entre el Poderdante y la Demandada existe contrato de arrendamiento del local comercial situado en esta localidad, en la calle 7 # 5-22, parque "San Sebastián" y cuyo canon mensual de arrendamiento es de $ 350.000, pagaderos los cinco primeros días de cada período mensual. (ii) Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las personas atrás relacionadas, por incumplimiento de parte de la Arrendataria, con el pago de los cánones de arrendamiento. (iii) Que como consecuencia de lo anterior, se ordene a la arrendataria MARÍA NANCY NARAJO HOYOS, restituir al Arrendador el local comercial objeto del contrato de arrendamiento, en el término de ejecutoria de la sentencia. (iv) Que de no efectuarse la entrega dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se comisione a la autoridad competente, para que lleve a cabo diligencia de lanzamiento y entrega del bien al Arrendador. (v) Que no se escuche la Parte demandada, hasta tanto se ponga al día con los cánones de arrendamiento adeudados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 del CGP. (vi) Que se condene en

costas a la Parte demandada.

HECHOS DE LA DEMANDA:

Los hechos sobre los cuales fundamenta la Parte actora sus pretensiones, se consignaron así en el cuerpo de la demanda:

1.- Entre las señoras OLGA GARCÍA SALAZAR y MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, se celebró contrato de arrendamiento de forma verbal, sobre el Local Comercial ubicado en esta localidad, en la calle 7 # 5-22.

2.- Dicho contrato de arrendamiento fue celebrado el 01 de junio de 2003 y se acordó en su momento, un canon de arrendamiento de $ 250.000, pagadero dentro de los primeros cinco días de cada período mensual y también se convino que dicho canon se incrementaría anualmente conforme a la ley.

3.- La inicial arrendataria OLGA GARCÍA SALAZAR falleció el 15 de marzo de 2011, en virtud a lo cual el contrato de arrendamiento de la especie, se subrogó a su hijo JHON JAIRO GARCÍA, quien actualmente es el administrador y poseedor del bien inmueble objeto de esta demanda.

4.- Desde el 15 de marzo de 2011 hasta ahora, tanto la señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, propietaria del negocio que funciona en dicho local comercial, como su administradora, señora SABINA NARANJO HOYOS, han reconocido como arrendador al señor JHON JAIRO GARCÍA y por tal razón continuaron cancelando a éste los cánones de arredramiento.

5.- El 15 de abril de 2022, el arrendador JHON JAIRO GARCÍA informó a la señora SABINA NARANJO HOYOS que, debido a que el canon de arrendamiento no había sido reajustado durante muchos años, y el monto que se venía cancelando, de $ 340.000, incluidos los servicios de energía y acueducto, se consideraba irrisorio, era necesario acordar un incremento para el mismo, a lo cual se opusieron tanto la propietaria del negocio, señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, como la administradora SABINA NARANJO HOYOS.

Ante ello, el Arrendador se vio precisado a notificar a la Arrendataria la terminación del contrato de arrendamiento, con fundamento en los numerales 2 y 3 del artículo 518 del C. de Comercio, y le otorgó término de seis meses para su desahucio, acorde con lo dispuesto en el artículo 520 Ibídem.

6.- Sin embargo, desde el mes de mayo de 2022, la Arrendataria del local comercial no volvió a pagar el canon mensual de arrendamiento. Por tanto, al momento de presentación de la demanda, adeudaba los cánones correspondientes a los meses de: mayo, junio, julio y agosto de 2022.

7.- Por tanto, ante la falta de pago de los cánones de arrendamiento, se cumplen los presupuestos normativos para solicitar la terminación del contrato y la inmediata restitución del inmueble, acorde con lo dispuesto en el artículo 384 del CGP.

ACTUACIÓN PROCESAL:

La demanda fue admitida por auto de 29 de agosto de 2022.

La Parte actora intentó por todos los medios posibles, notificar la demanda a la Parte accionada, mas siempre se rehusó a recibir las comunicaciones enviadas.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, la notificación a la demandada MARÍA NANCY NARANJO HOYOS también se llevó a cabo vía "Faccebook". Y, finalmente, también se acudió al mecanismo procesal "del emplazamiento".

Mas, como aun así tampoco compareció al proceso a la Demandada, se le designó Curador Ad-lítem, a quien se le notificó el auto admisorio de la demanda y se le hizo entrega de copia de la demanda, para el ejercicio del derecho de defensa de la Parte pasiva de la acción.

En término oportuno se pronunció el Curador Ad-lítem, sin cuestionar los hechos, y sin oponerse a las pretensiones de la Parte demandante, siempre y cuando las mismas tengan soporte probatorio.

PRESUPUE STOS PROCESALES

Sea lo primero advertir que en el presente caso se verifican los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia en este Operador judicial, para conocer y fallar el proceso, lo cual permite un pronunciamiento de fondo que ponga fin a la controversia suscitada entre las Partes, al no advertirse causal de nulidad que invalide lo actuado.

Demanda en forma: De conformidad con la doctrina tradicional de la Corte Suprema de Justicia, se ha entendido que es aquélla que satisface plenamente los requisitos de forma exigidos por la ley procesal, en este caso por los artículos 82, 83, 84 y 384 del CGP, y la que no contenga además indebida acumulación de pretensiones y en el presente caso la demanda fue presentada acorde con estos lineamientos y en tal virtud el Despacho la admitió.

Competencia: Este Despacho judicial es competente para conocer y fallar el proceso, por la naturaleza del asunto, la ubicación del inmueble, la cuantía del proceso y el domicilio de los Demandados.

Capacidad para ser parte y comparecer al proceso: Tanto el Demandante como la Demandada, gozan de capacidad para ser Parte en el asunto de la especie, por el solo hecho de ser personas en derecho, por ser ambos personas naturales.

De otro lado, se preservaron los principios fundamentales del debido proceso y el derecho de defensa consagrados en el artículo 29 de la Constitución Nacional, habida cuenta, la demandada MARÍA NANCY NARANJO HOYOS fue enterada de la existencia en su contra, de esta acción de "restitución de inmueble arrendado" para local comercial. Y si bien siempre se rehusó a recibir personalmente las distintas comunicaciones que con tal propósito le envió el Apoderado de la Parte actora, también se le allegó vía facebook y, finalmente, se la emplazó y se le designó Curador Ad-lítem, profesional del derecho a quien se le notificó el auto admisorio de la demanda, y se le hizo entrega de copia de ésta y de sus anexos, para el ejercicio del derecho de defensa a favor de su Representada.

CONSIDERACIONES:

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. Así se indica en el art. 1973 C.C.

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

a) Una cosa o bien cuyo uso y/o goce concede una de las Partes, llamado

"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.

Obligaciones de los Contratantes

El contrato es, en el derecho civil colombiano, la principal fuente de obligaciones. Y, en particular, el de "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 repute celebrado el contrato, por esa razón puede llevarse a escrito o celebrarse de forma verbal. Es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro.

Y son de la esencia del "contrato de arrendamiento", los siguientes elementos: a) Nombre e identificación de los contratantes; b) Identificación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento; c) Precio o canon de renta; fecha, lugar y forma de pago, d) Destino del inmueble arrendado.

Y son de "su naturaleza", los siguientes elementos: (a) el término de duración, o la indicación de que es indefinido, situación ésta que también se entiende, cuando en el contrato nada se dice sobre aspecto. (b) la carga de atender los servicios públicos allí prestados.

Sentadas las anteriores premisas, encuentra el suscrito Juzgador que, el contrato que en el caso a estudio vincula a las Partes Demandante y Demandada, cumple con las exigencias atrás relacionadas y, en consecuencia, está ajustado a la legalidad.

En efecto, se celebró e inició su vigencia el 01 de junio de 2003, pues así se afirma en la demanda y tal tópico no fue controvertido por la Demandada. Su objeto lo es el local comercial ubicado en el área urbana de Riosucio (Caldas), en la calle 7ª, # 5-22, Parque "San Sebastián", de razón social "TOP MODEL PASSARELA". Se pactó inicialmente el canon de arrendamiento mensual, en la suma de $ 250.000 y, como momento para su pago, las partes acordaron los primeros cinco días de cada período mensual.

Ahora bien: cuando se trata de "establecimientos de comercio", como aquí acontece, lo referente a la "renovación del contrato de arrendamiento" y a "la forma para ponerle fin" por parte del Arrendador, se rige por las reglas contenidas

en los artículos 518, 519 y 520 del Código de Comercio. Particularmente, con relación a su renovación, el artículo 518 dispone:

> ***"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."***

Y respecto a la forma para poner fin a la vigencia del contrato, o "desahucio", por parte del Arrendador, el artículo 520 atrás mencionado dispone:

> ***"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 a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste 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."***

Armonizando el contenido de las dos normas comerciales expuestas, se tiene -en primer lugar- que el contrato de arrendamiento celebrado en este caso, tuvo en principio "término indefinido", lo que indica que, para su terminación, ante las causales 2 y 3 del artículo 518 del C. de Comercio, bastaba con que el Arrendador realizara el desahucio a la Arrendataria, con tiempo no inferior a seis meses.

Y aunque no nos encontramos de cara a ninguna de estas dos causales, el demandante JHON JAIRO GARCÍA, de todos modos realizó el desahucio, puesto que a la demanda se adosó prueba de tal actuación, la cual obra al folio 9 del legajo, aunque en realidad -se itera- no era necesario, porque la presente acción de restitución se fundamenta en la causal descrita en el numeral 1 de la norma en cita, esto es: "incumplimiento del contrato por parte del arrendatario", concretamente con el pago de los cánones de arrendamiento. Y ha de tenerse en cuenta que el contenido del citado artículo 518 del C. de Comercio, tiene carácter imperativo, otorgado por el precepto 524 Ibídem.

Frente a la causal constitutiva de incumplimiento del contrato por "mora en el pago de la renta", ha de precisarse que es ésta -la de pagar oportunamente el precio o renta convenida- la de mayor relevancia y por ello la principal de las obligaciones que pesan sobre el arrendatario, pues sin ella no podría hablarse de contrato de arrendamiento. El arrendatario debe pagar oportunamente el precio, mientras el contrato subsista.

A este respecto, las reglas generales sobre la carga de la prueba, informan que es al deudor a quien corresponde demostrar que efectuó el pago y que lo hizo oportunamente. En esta actuación procesal, la Demandada guardó silencio respecto de los hechos y pretensiones del libelo introductorio, puesto que no hizo contestación de la demanda y, de haberlo hecho, tampoco se hubiese podido escuchar, porque no atendió la exigencia contenida en el inciso segundo del numeral 4, del artículo 384 del CGP, relacionado con ponerse al día en el pago de los cánones atrasados.

Ante tal comportamiento, solo ha de concluirse que, efectivamente, se estructura la causal que se invoca para dar por terminado el contrato y exigir la restitución del inmueble, es decir, no cubrir los cánones de arrendamiento causados, exigencia a la que se viene sustrayendo la señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, según la demanda, desde el 01 de mayo de 2022, hasta la fecha.

Así las cosas, se insiste, la causal invocada para dar por terminado el contrato de arrendamiento entre las partes trabadas en litigio, está llamada a prosperar, en vista de que se presenta la situación procesal prevista en el numeral 3 del artículo 384 del CGP, en concordancia con la causal dispuesta en el numeral 1 del artículo 518 del C. de Comercio.

En consecuencia, se declarará judicialmente terminado el contrato de

arrendamiento, celebrado el 01 de junio de 2003, inicialmente entre la señora OLGA GARCÍA SALAZAR (arrendadora) y la demandada MARÍA NANCY NARANJO HOYOS (arrendataria), frente al cual hoy funge como arrendatario el demandante JHON JAIRO GARCÍA, con relación al local comercial ubicado en esta localidad, en la calle 7ª # 5-22, Parque "San Sebastián".

Consecuencia de la anterior declaratoria, se ORDENA LA RESTITUCIÓN del bien inmueble atrás relacionado, de parte de la demandada MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, al arrendador JHON JAIRO GARCÍA.

Para la restitución del inmueble en referencia, se concede a la demandada MARÍA NANCY NARANJO HOYOS un término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

En caso de que la Parte demandada no restituya el inmueble dentro del término indicado, se procederá a su lanzamiento, previo señalamiento de la fecha y hora para la diligencia, para lo cual se comisionará al señor INSPECTOR MUNICIPAL URBANO DE POLICÍA de esta localidad.

Se condenará al pago de las costas y gastos procesales, a la demandada, señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS. Las costas se tasan en monto equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Los demás gastos procesales deben ser demostrados por la Parte actora.

Por lo expuesto, el **Juez Segundo Promiscuo de Riosucio (Caldas),** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A :

Primero: **DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento celebrado el 01 de junio de 2003, inicialmente entre la señora OLGA GARCÍA SALAZAR y la demandada MARÍA NANCY NARANJO HOYOS, frente al cual hoy funge como arrendatario el demandante JHON JAIRO GARCÍA, con relación al local comercial ubicado en esta localidad, en la calle 7ª # 5-22, Parque "San Sebastián".

Segundo: **ORDENAR** a la señora **MARÍA NANCY NARANJO HOYOS**, que dentro de los quince (15) días hábiles, siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el inmueble objeto del contrato que se declara terminado, debidamente

descrito en el numeral anterior, al demandante **JHON JAIRO GARCÍA**, en su condición de arrendador y poseedor del inmueble.

Tercero: **ADVERTIR a la señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS** que si vencido el término indicado en el numeral anterior, no se hubiere producido la restitución ordenada, se librará despacho comisorio al señor Inspector Municipal Urbano de Policía de la ciudad, para que proceda a efectuar la entrega del inmueble al demandante JHON JAIRO GARCÍA.

Cuarto: Condenar al pago de las costas y gastos procesales, a la demandada, señora MARÍA NANCY NARANJO HOYOS. Las costas se tasan en monto equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Los demás gastos procesales deben ser demostrados por la Parte actora.

Quinto: Esta decisión no admite recursos, por ser **"de única instancia"**, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del CGP.

Notifíquese

CÉSAR JULIO ZAPATA ZULETA
Juez

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL
RIOSUCIO - CALDAS

NOTIFICACION POR ESTADO: 003

Hoy: 17 de Enero de 2023

Secretario: Jorge