

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL

Salamina, Caldas, once (11) de julio de dos mil veintidós (2022)

Proceso:	RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL COMERCIAL)
Radicado:	2022-00036
Demandante:	IVAN HOYOS ALZATE
Demandado:	ANDRES MAURICIO MURILLO BALLESTEROS
Sentencia:	30

OBJETO DE DECISIÓN:

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia, promovido con el fin de lograr la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del bien en razón del no pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario.

CUESTIÓN PREVIA:

La presente sentencia se dicta de manera escrita teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 3° del artículo 390 del CGP que dice:

“Cuando se trate 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”.

En este caso son suficientes las pruebas documentales que obran en el proceso para dictar la sentencia pertinente, teniendo en cuenta que aunque hubo contestación de demanda y propuesta de excepciones de mérito, la misma no puede tenerse en cuenta por no haberse presentado la prueba de pago de los cánones de arrendamiento adeudados conforme lo expuesto en el escrito de demanda y los que se han causado durante este trámite.

CONTROL DE LEGALIDAD

Conforme a lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso, se realiza control de legalidad para sanear los vicios que puedan acarrear nulidades dentro del proceso; una vez analizado el expediente no se encuentra ningún tipo de irregularidad. Por ello, se dispone continuar con el trámite normal del proceso.

ANTECEDENTES:

De acuerdo a los hechos de la demanda son los siguientes:

Primero: El 2 de marzo de 2021, el demandante en calidad de propietario del establecimiento de comercio denominado café bar San Fernando situado en la calle 5 N° 6-24 de Salamina, celebró un contrato escrito de arrendamiento con el señor Andrés Mauricio Murillo Ballesteros, consistente en un espacio en la parte posterior del mencionado establecimiento, incluyendo en dicho contrato, en la cláusula segunda adición, una mesa de billar para tres bandas, marca JIMAR, (aunque dicha especificación no quedó en el contrato).

Segundo: El canon de arrendamiento fue pactado en cuotas quincenales anticipadas de trescientos mil pesos (\$300.000).

Tercero: La duración del contrato fue de un año, contado a partir del 16 de marzo de 2021.

Cuarto: El arrendatario Andrés Mauricio Murillo Ballesteros, dejó de pagar los arrendamientos en los siguientes periodos:

- 1- Del 1 al 15 de diciembre de 2021
- 2- Del 26 al 31 de diciembre de 2021
- 3- Del 1 al 15 de enero de 2022
- 4- Del 16 al 31 de enero de 2022
- 5- Del 1 al 15 de febrero de 2022
- 6- Del 16 al 28 de febrero de 2022
- 7- Del 1 al 15 de marzo de 2022
- 8- Del 16 al 31 de marzo de 2022
- 9- Del 1 al 15 de abril de 2022
- 10- Del 16 al 30 de abril de 2022

Para un total de tres millones de pesos (\$3.000.000)

Quinto: En la cláusula 4 del contrato de arrendamiento, **causales de terminación**, Literal a) quedó pactado, que es causal de terminación, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Sexto: El 21 de octubre de 2021, el demandante en calidad de arrendador, solicitó al arrendatario la devolución del local, a la terminación del contrato en aplicación a la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, en la que se pactó que “ ... ***el contrato se entenderá prorrogado por un término igual si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado por lo menos con un***

mes de antelación a la fecha de vencimiento... “, sin que el demandado a la fecha haya cumplido con lo solicitado, pese a que la notificación le fue enviado por correo certificado.

Séptimo: El arrendador intentó conciliación con el demandado el 2 de abril de 2022, en la Inspección de Policía de Salamina, Caldas, pero no fue posible llegar a ningún acuerdo debido a la posición asumida por el representante del demandado.

Octavo: El arrendador es propietario de la mesa de billar para tres bandas, mesa que fue comprada al señor Antonio Tabares por valor de \$6.000.000, lo que se hizo por transferencia bancaria del 4 de marzo de 2021, a la cuenta 086000347038 correspondiente al señor Tabares.

Noveno: El 20 de abril de 2022, el demandante envió al demandado a través de la empresa de mensajería Inter- rapidísimo, la demanda con sus anexos, entidad que certificó la entrega el 21 del mismo mes.

Como antecedentes procesales tenemos que:

1. El día 25 de abril de 2022, Iván Hoyos Alzate, actuando a nombre propio, presentó demanda en contra de ANDRES MAURICIO MURILLO BALLESTEROS, para solicitar la restitución del bien inmueble: Parte posterior del café bar San Fernando situado en la calle 5 N° 6-24 de Salamina. La demanda fue inadmitida y una vez se surtió su corrección fue admitida el 10 de mayo de 2022.
2. En el auto admisorio se dispuso notificar personalmente al demandado, lo que efectivamente se realizó en la secretaría del despacho el 19 de mayo de 2022, acto en el cual se le advirtió al señor Murillo Ballesteros, que para ser oído en el proceso debía consignar a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA identificada con el número 176532042002, "los cánones adeudados de acuerdo a lo afirmado en el libelo demandatorio" o presentar los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos. Así mismo, deberá seguir consignando los cánones que se causaran durante el trámite (N°4 del artículo 384 C.G.P).
3. Vencido el término concedido al demandado para contestar y proponer las excepciones que considerara pertinentes, en término oportuno este contestó la demanda y propuso algunas excepciones; sin embargo, no presentó prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados y de los causados en el trámite del proceso.
4. Mediante providencia del 22 de junio de 2022, se declaró verificado el control de legalidad, se tuvo por no contestada la demanda, se negó una solicitud de restitución provisional y se hizo requerimiento a la parte demandante para que indicara si el demandado realizó entrega del local o retiró todos los elementos que

hacen parte de este; lo anterior, de acuerdo a manifestaciones realizadas en memorial del 31 de mayo del año en curso.

5. En respuesta al requerimiento anterior, el demandante manifestó que el señor ANDRES MAURICIO MURILLO BALLESTEROS no ha realizado entrega formal del local comercial objeto de esta litis, pero que sí se presentó al local el 30 de mayo con su hermano el abogado Oscar Eduardo Murillo Ballesteros, con la pretensión de llevarse las dos mesas de billar, a sabiendas del litigio existente, situación que impidió con la colaboración del Intendente de policía JULIAN RAMIREZ, quien luego de un dialogo con el demandado y el abogado autorizó el retiro de una sola mesa. Agrega que hizo entrega personal de copia del memorial presentado al Juzgado informando sobre lo sucedido en el local el 30 de mayo y luego al conocer su dirección electrónica también se lo envió por ese medio.

CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos Procesales.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia, requisitos indispensables para resolver de fondo el asunto mediante sentencia.

De acuerdo con el artículo 280 del CGP, se harán a continuación los razonamientos constitucionales, legales y jurisprudenciales estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas, y examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas:

2. Problema jurídico:

Se contrae a verificar si resulta viable declarar la terminación del contrato de arrendamiento sobre el inmueble ya identificado y ordenar la restitución del mismo por la parte demandada.

3. Tesis del despacho:

Este despacho sostendrá que sí hay lugar a declarar la terminación del contrato de arrendamiento, dado el incumplimiento de las obligaciones que le son propias al señor ANDRES MAURICIO MURILLO BALLESTEROS, en su calidad de arrendatario y ordenar la restitución del inmueble (local comercial), parte posterior del café bar San Fernando situado en la calle 5 N° 6-24 de Salamina, a favor del arrendador IVAN HOYOS ALZATE, lo que deberá hacer en un término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de la sentencia.

4. Argumento central:

Con estricto apego a la normatividad sustancial vigente, se juzgará demostrada la causal alegada por la parte demandante, para inicialmente demostrar los elementos del contrato de arrendamiento y mediando el soporte probatorio de las causales incoadas para la terminación del contrato, darlo por terminado y consecuentemente será ordenar la restitución del inmueble arrendado.

5. Pruebas recaudadas:

- I. El contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, de fecha 2 de marzo de 2021 respecto a un inmueble ubicado en el municipio de Salamina en la parte posterior del Bar café San Fernando, **calle 5 N° 6-24**, con un canon de \$300.000 quincenales, pagaderos de manera anticipada dentro de las doce (12) horas siguientes a cada quincena, se consignó igualmente que los servicios públicos quedaban por cuenta del arrendador.
- II. Copia de recibo de transferencia por \$6000.000, el 04/08/21, cuenta Davivienda *3831.
- III. Copia de carta firmada por el señor Iván Hoyos Alzate, dirigida al señor Mauricio Murillo, con fecha 17 octubre de 2021, en la que le advierte que el contrato de arrendamiento no será renovado y le informa el plazo para su entrega.
- IV. Fotocopia guía correo 472, envío documentos
- V. Fotocopia acta no conciliación de fecha 02 abril 2022.
- VI. Fotocopia de plano del local arrendado a Andrés Mauricio Murillo Ballesteros y fotografías relacionadas con el inmueble.
- VII. Fotocopia documento consulta Adres Afiliación de Andrés Mauricio Murillo Ballesteros Murillo.
- VIII. Fotocopia guía correo Inter rapidísimo, envío documentos

6. Normatividad aplicable:

Es aplicable a este caso lo normado en el artículo 29 constitucional sobre debido proceso, el artículo 384 del Código General del Proceso, que establece el procedimiento atinente a la restitución de inmuebles dados en arrendamiento; igualmente desde el punto de vista sustancial, la decisión se basará en las normas establecidas en el Código Civil para los contratos en general y en especial las del contrato de arrendamiento, artículos 1973 y siguientes, además las disposiciones procesales contenidas en la ley 820 de 2003, pues las mismas son aplicables a todos

los procesos de restitución, al respecto la Corte Suprema de Justicia¹ ha establecido que la misma es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales:

Normativa esta que pese a abordar el régimen de arrendamiento de vivienda urbana, se torna aplicable a todo tipo de arriendo, incluido al de locales comerciales, con ocasión de lo decantado por la jurisprudencia constitucional de la Sala, en estos términos:

...basta decir que esta Sala de tiempo atrás estableció que la [ley 820 de 2003] es aplicable no solamente en alquiler de vivienda urbana sino de locales comerciales, bajo el entendido que,

«La Corte Constitucional en sentencia C-670 de 2004, revisó la constitucionalidad de la referida legislación y concluyó: En efecto, la Ley 820 de 2003 se titula “para la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”, por lo que no sólo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a “todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento”, dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto de arrendamiento... (STC2261-2015, y STC5872-2015, 14 may. rad. 00632-01). (subrayado de origen, STC3582-2017, 15 mar. 2017, rad. 2017-00423-00).

- **Contrato de Arrendamiento**

El Código Civil en su artículo 1495, establece la definición de contrato, así: “*Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas*”.

Así las cosas, el solo acuerdo de voluntades genera una obligación correlativa, tal como ocurre en el caso del contrato de arrendamiento, donde de una parte se debe poner en servicio y buen estado de servir el inmueble para el disfrute del arrendatario, y de otra el pago de los cánones por parte del arrendatario, a favor del arrendador, amén de las prohibiciones de ley.

De igual modo, la normativa sustancial civil vigente, establece la capacidad para contratar y por consiguiente obligarse, lo que en este caso se cumple, pues ambos presuntos contratantes -IVAN HOYOS ALZATE, y ANDRES MAURICIO MURILLO BALLESTEROS-, son mayores de edad y sin ninguna limitación a su libertad contractual, quienes presuntamente manifestaron su voluntad y libre consentimiento sobre un contrato con objeto y causa lícita (artículos 1502, 1503, 1508, 1517 y 1524 ibídem),

¹ AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO Magistrado ponente. STC4103-2019. Radicación n.º 11001-22-03-000-2019-00003-02. Bogotá, D.C., dos (2) de abril de dos mil diecinueve (2019).

El mismo Código Civil en su artículo 1546, establece las consecuencias del incumplimiento del contrato, al regular la condición resolutoria tácita, así: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Ahora bien, en cuanto a la definición específica del contrato de arrendamiento, el Código Civil en su artículo 1973, indica: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.”*

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.

Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato **bilateral**, al generar obligaciones recíprocas entre los que en él intervienen, **consensual**, pues basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repunte celebrado, **oneroso**, al tener como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro; además, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en el estado de servir para el fin que ha sido dada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizarla de manera lícita y según lo estipulado en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en le fue entregada, salvo su deterioro normal, y a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento del pacto. El incumplimiento de cualquiera de estos compromisos dará lugar a su terminación con justa causa, a través de quien sí cumplió.

Dando por descontado que el arrendador ha cumplido con sus obligaciones contractuales esenciales, se expresa en el art. 2000 de nuestro Código Civil, como

obligación básica del arrendatario, la siguiente: “... *OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. ...*”

Pero además indica la misma preceptiva que “...*Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria. ...*”

Se expresa entonces, en forma clara que la obligación correlativa a la entrega del bien dado en arrendamiento por parte del arrendador, es el pago del canon por parte del arrendatario y, de no hacerlo, generaría en consecuencia el incumplimiento del contrato por la causal de falta de pago del arriendo.

Es de anotar que, también la ley 820 de 2003, refiere en su artículo 9 las obligaciones del arrendatario y en su numeral 1 estipula “*Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido*”; además el artículo 22 de la misma normativa consagra las causales de terminación del contrato por parte del arrendador y en su numeral 1² trae la causal de mora o falta de pago del canon de arrendamiento,”

Ahora bien, frente a la causal alegada para que se dé por terminado el contrato, esta se refiere a la mora en el pago del valor del arrendamiento de los cánones adeudados, al respecto, el numeral 4, del artículo 384 del CGP, establece:

“[...] Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, éste 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, 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, en favor de aquél [...].”

² **Artículo 22.** *Terminación por parte del arrendador.* Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1. La no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.

Tres son pues las posibilidades que ofrece la disposición citada al arrendatario, cuando se le demanda por morosidad en el pago de cánones de arrendamiento, para ser escuchado. Ellas son:

- a) Consignar a órdenes del Juzgado el valor total de lo adeudado según la prueba allegada con la demanda.
- b) Presentar los recibos de pago de los tres últimos períodos, expedidos por el arrendador.
- c) Presentar las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquél.

En este caso el demandado no presentó recibo de pago de los cánones adeudados y aunque contestó la demanda y propuso excepciones, por prohibición expresa no puede ser oído en el proceso al no haber cumplido con dicho requisito, lo que hace imperiosa la necesidad de dictar sentencia en aplicación del numeral 3 del artículo 384 del CG.P., que señala:

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

Por lo anterior, se declarará terminado el contrato de arrendamiento y se ordenará la restitución a la parte demandante; e igualmente, se condenará en costas a la parte demandada por haber sido la parte vencida en el proceso y se fijará el valor de las Agencias en Derecho, las que se tasarán en la suma de \$150.000 de conformidad con el Acuerdo N° PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 *"Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho"*, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, y en favor de la demandante, y se deberá realizar la liquidación de costas de conformidad con el artículo 365 del CGP.

Esta tasación se realiza teniendo en cuenta los límites fijados por el Consejo Superior de la Judicatura; la naturaleza, la calidad y la duración de la gestión realizada por el demandante y la cuantía del proceso.

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

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 02 de marzo de 2021 entre **IVAN HOYOS ALZATE** y **ANDRES MAURICIO MURILLO**

BALLESTEROS, del local ubicado en la parte posterior del café bar San Fernando situado en la calle 5 N° 6-24 de Salamina, a favor del arrendador IVAN HOYOS ALZATE.

SEGUNDO: ORDENAR al señor ANDRES MAURICIO MURILLO BALLESTEROS, su calidad de arrendatario, restituir en favor de IVAN HOYOS ALZATE, en su calidad de arrendador, dentro del término de cinco (5) días posteriores a la ejecutoria de esta providencia, el local comercial ubicado en la parte posterior del café bar San Fernando situado en la calle 5 N° 6-24 de Salamina y de la mesa billar para tres bandas, descrita e incluida en dicho contrato.

TERCERO: DISPONER que de no efectuarse la entrega voluntaria del bien descrito dentro del término concedido, el despacho fijará fecha y hora para la diligencia de lanzamiento y la entrega del local comercial al arrendador señor Iván Hoyos Alzate.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán de forma oportuna por secretaría una vez ejecutoriada esta providencia.

QUINTO: FIJAR a favor del demandante la suma de Ciento cincuenta mil pesos (\$150.000) como agencias en derecho, que será incluida en la liquidación de costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

STEPHANNY AGUDELO OSORIO
JUEZA

Firmado Por:

Stephanny Agudelo Osorio
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Salamina - Caldas

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: **4f001d5c6c2f30b6a16d22b1aba9eae99826cca94455ae2065d08f5cbf7ed551**
Documento generado en 11/07/2022 02:29:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>