JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL

Salamina, Caldas, quince (15) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO (LOCAL
COMERCIAL)
Radicado: 2022-00071
Demandante: JOSE FABER ARIAS MOLINA
Demandado: CARLOS ALBERTO GUTIERREZ
Sentencia: 55

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, y más cuando no hubo contestación de la demanda ni se presentó prueba del 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:

Los hechos de la demanda son los siguientes:

1. JOSE FABER ARIAS MOLINA dio en arrendamiento a CARLOS ALBERTO GUTIERREZ un local comercial destinado a ebanistería ubicado en la carrera 6 N°11-71 y 11-73 de Salamina Caldas, alinderado así: *por el occidente con la carrera 6, por un lado con la calle 12, por el otro lado con propiedad del arrendador, y por la parte de atrás con el arrendador.*
2. El contrato de arrendamiento se celebró por escrito el 1 de enero de 2019.
3. El canon de arrendamiento se estipuló en la suma de \$250.000 pagaderos anticipadamente el 1 de cada mes.
4. El arrendatario adeudaba al momento de interponer la demanda, la suma de \$1.000.000, por los cánones de arrendamiento correspondiente a los períodos del 1 al 30 de abril, del 1 al 31 de mayo, del 1 al 30 de junio y del 1 al 31 de julio de 2022.

Las pretensiones son que:

Se decrete la terminación de contrato de arrendamiento celebrado el 1 de enero de 2019, realizado de forma escrita y por un término de seis (06) meses, entre JOSE FABER ARIAS MOLINA, como arrendador y CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, como arrendatario, y se proceda a la restitución del local comercial destinado a ebanistería ubicado en la carrera 6 N°11-71 y 11-73 de Salamina, Caldas. Lo anterior, por la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como antecedentes procesales tenemos que:

1. El día 5 de julio de 2022, JOSE FABER ARIAS MOLINA, actuando a nombre propio, presentó demanda en contra de CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, para solicitar la restitución del local comercial que le arrendó.
2. Mediante auto del 7 de julio del año en curso se inadmitió la demanda; una vez corregida se le dio trámite a la admisión el día 18 de julio.
3. En el auto admisorio se dispuso notificar personalmente al demandado, lo que efectivamente se realizó en la secretaría del despacho el 23 de agosto de 2022, acto en el cual se le advirtió al señor GUTIERREZ SANCHEZ, 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).
4. Vencido el término concedido al demandado para contestar y proponer las excepciones que considerara pertinentes, no hizo pronunciamiento alguno ni

presentó prueba del pago de los cánones de arrendamiento adeudados y de los causados en el trámite del proceso.

5. Mediante providencia del 8 de septiembre de 2022, se declaró verificado el control de legalidad, y se tuvo por no contestada la demanda.
6. En la fecha pasó el expediente a despacho para resolver sobre este trámite.

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 CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, en su calidad de arrendatario y ordenar la restitución del inmueble (local comercial), a favor del arrendador JOSE FABER ARIAS MOLINA, 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 escrito suscrito entre las partes, JOSE FABER ARIAS MOLINA, como arrendador y CARLOS ALBERTO GUTIERREZ, como arrendatario, celebrado el 1 de enero de 2019, por un término de seis (06) meses, y corresponde a un local comercial destinado a ebanistería ubicado en la carrera 6 N°11-71 y 11-73 de Salamina, Caldas. El canon de arrendamiento estipulado fue la suma de doscientos cincuenta mil pesos (\$250.000), pagaderos los primeros 5 días de cada periodo contractual, en el municipio de Salamina.

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).

¹ AROLDO 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).

- **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 -JOSE FABER ARIAS MOLINA, y CARLOS ALBERTO GUTIERREZ-, 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*),

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 repute 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,”

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

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 [...]."

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 ni contestó la demanda o propuso excepciones; además por prohibición expresa no podía 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

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

Agencias en Derecho, las que se tasarán en la suma de \$80.000 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 1° de enero de 2019 entre **JOSE FABER ARIAS MOLINA**, identificado con la c.c. N°15.955.295, y **CARLOS ALBERTO GUTIERREZ SÁNCHEZ**, identificado con la c.c. N°15.958.279, respecto del local comercial destinado a ebanistería ubicado en la carrera 6° N°11-71 y 11-73 de Salamina Caldas.

SEGUNDO: ORDENAR al señor CARLOS ALBERTO GUTIERREZ SÁNCHEZ, en su calidad de arrendatario, restituir en favor de JOSE FABER ARIAS MOLINA, en su calidad de arrendador, dentro del término de cinco (5) días posteriores a la ejecutoria de esta providencia, el local comercial destinado a ebanistería ubicado en la carrera 6° N°11-71 y 11-73 de Salamina Caldas.

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 JOSE FABER ARIAS MOLINA.

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 ochenta mil pesos (\$80.000) 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: **b57e4b484a21682cd11bcfc36e79f458dd983eeab86e17241e3f0ddf0d9a7301**

Documento generado en 15/09/2022 04:29:14 PM

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