



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**MIRANDA-CAUCA**

Miranda – Cauca, veintidós (22) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

**SENTENCIA N° 11**

Procede el despacho a decidir el proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, instaurado por JULIAN FELIPE CAMPO QUIJANO identificado con cédula de ciudadanía número 1.151.943.093 y portador de la tarjeta profesional número 336.445 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de ANDREA GRACIELA ARCE ALVARADO, identificada con cédula de ciudadanía número 66.884.352, en contra de JAVIER BAZAN MURILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 4.712.965.

**SUJETOS PROCESALES**

**DEMANDANTE:** ANDREA GRACIELA ARCE ALVARADO, identificada con cédula de ciudadanía número 66.884.352.

**APODERADO JUDICIAL:** JULIAN FELIPE CAMPO QUIJANO identificado con cédula de ciudadanía número 1.151.943.093 y portador de la tarjeta profesional número 336.445 del Consejo Superior de la Judicatura.

**DEMANDADO:** JAVIER BAZAN MURILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 4.712.965.

**PRETENSIONES**

Del escrito de demanda presentada ante este despacho se puede establecer que se pretende la declaración judicial de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento y como consecuencia de lo anterior, se obligue al arrendatario a la restitución del bien, se ordene la diligencia de entrega y al pago de costas procesales.

**HECHOS Y PRUEBAS QUE SUSTENTAN LAS PRETENSIONES**

El día 08 de junio del 2021 se suscribió contrato de arrendamiento entre la demandante, en calidad de poseedora, título adquirido mediante contrato de promesa de compraventa, y demandado, a partir del quinto mes de ejecución del contrato, el arrendatario comenzó a pagar por fuera de términos los cánones o haciendo pagos parciales; en el mes de febrero de 2022 se negó a seguir pagando y a firmar con su sobrenombre o a no firmar las cartas de desahucio y la terminación del contrato; se intentó realizar conciliación en la inspección de policía, pero fracasó debido a que el demandado manifestó haberle pagado a un tercero.

A la fecha de presentación de la demanda se adeudan 5 meses y 13 días de arrendo por un valor de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$4.618.330).

**Como sustento probatorio la parte demandante refiere lo siguiente:**

1. Contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 8 de junio del 2021.
2. Aviso de desahucio del 26 de noviembre del 2021.
3. Aviso de terminación de contrato de arrendamiento.
4. Acta de invitación a conciliar.
5. Constancia de no conciliación.
6. Constancia de pago del 27 de febrero del 2023, respecto del mes de enero del 2023.

**ACTUACIONES PROCESALES**

El 13 de julio del 2023 se presentó demanda (obra a folio 1 al 18 del expediente) la demanda fue inadmitida el 15 de agosto del 2023, el 18 de agosto de 2023 se allegó escrito de subsanación, el 26 de septiembre de 2023 se admitió la demanda y se ordenó la notificación del demandado y se hicieron las advertencias de Ley para hacerse parte (folio 29).

El 13 de diciembre de 2023 se recibió en secretaría del despacho memorial aportando el certificado de recepción de la citación para la notificación personal del demandado, la cual se realizó el 12 de diciembre según se observa en el documento, vencido el término que el demandado tenía para acudir a notificarse sin que lo hubiere realizado, el 14 de febrero de 2024 se recibió en secretaría del despacho memorial aportando el certificado de recepción de la notificación por aviso, la cual se realizó el 06 de febrero de 2024, quedando notificado al día siguiente de la recepción e iniciando a correr el término para cumplir lo ordenado en el auto que admitió la demanda a partir del 08 de febrero de hogaño, vencido el término sin que hasta la fecha de expedición de esta sentencia haya cumplido con la carga propia de este tipo de procesos.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:**

**RAZONES PARA PROFERIR SENTENCIA ESCRITA.**

En primer lugar, es pertinente manifestar que el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso señala que, si no existe oposición a la demanda dentro del término de traslado, se debe proferir sentencia ordenando la restitución del inmueble; a su vez el artículo 97 ibidem señala que, ante inexistencia de contestación de la demanda, los hechos susceptibles de confesión se presumirán ciertos.

Ahora bien, el artículo 278 del Código General del Proceso establece que es obligación del juez dictar sentencia anticipada, es decir, sin necesidad de convocar a audiencia, entre otras causales, cuando no hay pruebas que practicar; a su vez el artículo 120 de la misma codificación señala que es viable dictar sentencias por fuera de audiencias.

observa este despacho que no existió respuesta de la demanda por parte del demandado, razón por la cual, las únicas pruebas que obran dentro del proceso son

las documentales aportadas con la demanda, y, además, al presumirse ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión, sin pruebas oportunamente allegadas que pretendan desvirtuarlos, se debe proceder a proferir sentencia anticipada y por escrito.

### **COMPETENCIA.**

por la cuantía de las pretensiones y el lugar de ubicación del bien a restituir, corresponde a este juzgado tramitar la demanda.

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

En la presente actuación se cumplen a cabalidad los presupuestos procesales para emitir la sentencia, pues este despacho es competente, la parte es capaz para comparecer al mismo, y lo hace por intermedio de apoderada judicial, la tramitación se dio por la vía procesal adecuada y no se aprecia causal alguna que pueda conllevar nulidad de lo actuado y que impida que se pueda proveer de fondo.

### **PROBLEMA JURÍDICO:**

Para este despacho el problema jurídico a resolver gira en torno a determinar si se demostró el incumplimiento por parte de JAVIER BAZAN MURILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 4.712.965 del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre él y la señora ANDREA GRACIELA ARCE ALVARADO, identificada con cédula de ciudadanía número 66.884.352, y si como consecuencia de eso hay lugar a ordenar la restitución del bien y pago de la cláusula penal.

### **EXISTENCIA DEL CONTRATO Y OBLIGACIONES RESPECTO AL PAGO DE LOS CANONES EN EL CASO CONCRETO.**

#### **Fundamentos jurídicos respecto del contrato de arrendamiento de local comercial y su regulación en el caso concreto.**

En primer lugar, es preciso señalar que nuestro ordenamiento jurídico no tiene regulado de manera concreta el contrato de arrendamiento de locales comerciales, por tanto, debemos acudir a la regulación general que del contrato de arrendamiento hace el código civil, en donde se establece:

*“ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. 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”.*

Mas adelante se señala:

*ARTICULO 2000. OBLIGACION DE PAGAR EL PRECIO O RENTA El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.*

*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.*

Ahora bien, existen situaciones no reguladas por las normas ya sea del código civil o del código de comercio y que las partes pueden entrar a regular, siempre y cuando respeten los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, al respecto la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala Civil. Sentencia del 17 de mayo de 1995. M.P. Pedro Lafont Pianetta, señaló:

*“..Uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio éste que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el Artículo 1.602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Así las cosas, es preciso hacer referencia al acuerdo de voluntades en cuanto al pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos y causales de terminación anticipada, los cuales fueron objeto de acuerdo en el contrato de arrendamiento, que es ley para las partes.

Respecto de la fecha de pago se señaló: “SEGUNDA: El ARRENDATARIO se obliga a pagar a favor de la ARRENDADORA, el canon de arrendamiento el día ocho (8) de cada mes.”

Respecto de la prórroga del contrato de arrendamiento, el artículo 520 del Código de Comercio nos señala:

*ARTÍCULO 520. DESAHUCIO AL ARRENDATARIO. 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.*

Lo anterior significa que, de no existir desahucio, el contrato se entiende prorrogado bajo las mismas condiciones acordadas desde el inicio de la relación contractual.

Respecto de la consecuencia del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario en la cláusula décima del contrato se señaló:

*“(…) El incumplimiento o la violación de las obligaciones por parte del arrendatario darán, derecho a LA ARRENDADORA para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata sin necesidad del desahucio ni de los otros requerimientos de la ley.*

**Fundamentos fácticos respecto del contrato de arrendamiento en el caso concreto.**

Tenemos que obra a folio 5 y ss del expediente, un contrato denominado “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL”, contrato suscrito por ANDREA GRACIELA ARCE ALVARADO, como arrendadora y JAVIER BAZAN MURILLO, como arrendatario, que recae sobre un inmueble, local comercial, que la arrendadora entregó al arrendador para su uso y goce, y por el cual el arrendatario se obligó entre otras a pagar un canon por dicha prestación, cuya vigencia inicial fue desde el 8 de junio del 2021 hasta el 8 de diciembre del 2021, el cual aunque existió desahucio, se prorrogó en las mismas condiciones que se habían pactado, pues no existe evidencia de su terminación.

De lo anterior se concluye entonces la existencia del contrato de arrendamiento, a la fecha de presentación de la demanda, el cual además de los elementos arriba señalados, contiene acuerdos que son ley para las partes, dentro del cual se establece el pago del canon de arrendamiento el día 8 de cada mes.

### **DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y SUS CONSECUENCIAS EN EL CASO CONCRETO.**

Tal como es propio dentro de los contratos de arrendamiento, en el caso en concreto se estableció un pago de un valor, \$840.000 mensuales, así se lee en la cláusula tercera; el cual debería ser pagado, el día 8 de cada mes, así se lee de la cláusula segunda; y el incumplimiento de cualquier obligación por parte del arrendatario, facultaba al arrendador a la terminación del contrato.

Se afirmó en la demanda que el arrendatario no pagó el canon del mes de febrero en adelante.

Debe decirse que respecto de la demanda, no existió oposición alguna, por lo que a las luces del artículo 97 Código General del Proceso que señala que, ante inexistencia de contestación de la demanda, los hechos susceptibles de confesión, se presumirán cierto; este despacho debe presumir que es cierto que el arrendatario entró en mora en el pago del canon de arrendamiento; además atendiendo lo señalado en el artículo 167 ibidem, al ser la afirmación de no pago, una negación indefinida, no requiere prueba, correspondiendo desvirtuar la negación o afirmación a la parte contraria, carga que no asumió.

Ahora bien, siendo el contrato ley para las partes, la consecuencia de dicho incumplimiento no es otra que la terminación del contrato y la restitución del inmueble.

### **CONDENA EN COSTAS.**

De conformidad con el numeral 2 del artículo 365 del Código General del Proceso, la condena en costas se hará en la sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella. El artículo 366 de la misma codificación indica los parámetros para la liquidación de las costas y las agencias de derecho, y estas últimas deben basarse en el Acuerdo 10554 de 2016 de la Presidencia del Consejo Superior de la Judicatura, el cual establece los lineamientos para establecer las tarifas de agencias de derecho, mismas que serán liquidadas por secretaria.

En el presente caso, este despacho encuentra que la parte demandante actuó por intermedio de apoderado judicial, y por tanto se deberá condenar en costas, las cuales incluyen las agencias en derecho.

Así las cosas, cumplidos los presupuestos procesales, no existiendo causal de nulidad que afecte todo lo actuado, y bajo las consideraciones anteriormente expuestas, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL DE MIRANDA CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre ANDREA GRACIELA ARCE ALVARADO, identificada con cédula de ciudadanía número 66.884.352, y JAVIER BAZAN MURILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 4.712.965, por incumplimiento del arrendatario.

**SEGUNDO: ORDENAR** a JAVIER BAZAN MURILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 4.712.965 restituir el local comercial a él arrendado por la señora ANDREA GRACIELA ARCE ALVARADO, identificada con cédula de ciudadanía número 66.884.352, el cual se encuentra ubicado en la carrera 6 con calle 8 número 6-03 del Municipio de Miranda, para lo cual se otorga un término de 5 días hábiles. De no proceder voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar al señor alcalde Municipal de Miranda, para que proceda a la entrega, una vez la parte pretensora informe de su incumplimiento.

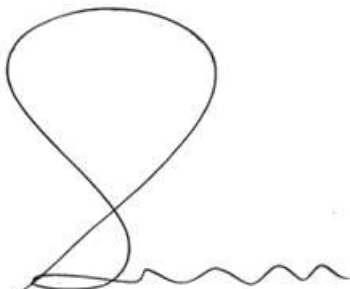
**TERCERO: CONDENAR** a JAVIER BAZAN MURILLO, identificado con cédula de ciudadanía número 4.712.965 al pago de COSTAS PROCESALES las que incluyen agencias en derecho, liquídese por secretaria.

**CUARTO: NOTIFICAR** la presente sentencia a las partes, en la forma establecida en el artículo 295 del Código General del Proceso.

**QUINTO:** una vez ejecutoriada la presente decisión **ARCHÍVESE** el presente expediente previo cancelación de su radicación en los libros respectivos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

El Juez,



**SEGUNDO ANADEIRO MONCAYO JURADO**