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

Miranda – Cauca, cinco (5) de julio de dos mil veintidós (2022).

SENTENCIA Nº 30

Procede el despacho a decidir el proceso declarativo de restitución de inmueble arrendado, instaurado por ANDRÉS FELIPE MEJÍA ORTIZ identificado con cédula de ciudadanía número 1.113.619.210 y portador de la tarjeta profesional número 339.888 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de SANDRA PATRICIA ROSERO FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 31.945.185, en contra de JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240.

SUJETOS PROCESALES

DEMANDANTE: SANDRA PATRICIA ROSERO FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 31.945.185.

APODERADO JUDICIAL: ANDRÉS FELIPE MEJÍA ORTIZ identificado con cédula de ciudadanía número 1.113.619.210 y portador de la tarjeta profesional número 339.888 del Consejo Superior de la Judicatura.

DEMANDADO: JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240.

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 pago de servicios públicos y como consecuencia de lo anterior, se obligue al arrendatario a la restitución del bien, al pago de la cláusula penal por el valor de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (2.700.000) y al pago de costas procesales.

HECHOS Y PRUEBAS QUE SUSTENTAN LAS PRETENSIONES

El día 10 de enero del 2021 se suscribió contrato de arrendamiento entre el demandante y demandado, con una vigencia hasta el 31 de diciembre del mismo año, contrato que se prorrogó, con obligación de pagos de cánones y servicios públicos, siendo el plazo de pago de los cánones los 12 primeros días del mes; como sanción por el incumplimiento del contrato se estipuló una cláusula penal de 3 cánones de arrendamiento, es decir la suma de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS ($2.700.000).

El arrendatario no pagó los cánones de los meses de diciembre y enero; tampoco realizó el pago de energía del mes de enero del 2022, habiendo lugar a la terminación del contrato por incumplimiento del mismo.

Como sustento probatorio la parte demandante refiere lo siguiente:

1. Contrato de arrendamiento de local comercial.
2. Factura del mes de enero del 2022 del servicio de energía eléctrica del local comercial arrendado.

ACTUACIONES PROCESALES

El 16 de febrero del 2022 se presentó demanda (obra a folio 1 al 13 del expediente) la demanda fue admitida el 18 de febrero del 2022; decretándose el embargo y secuestro de los bienes de propiedad del demandado y que se encuentren en el establecimiento de comercio y reconociéndole personería adjetiva al Dr. ANDRÉS FELIPE MEJÍA ORTIZ para actuar en citado proceso conforme a las facultades a él conferidas en el poder, (folios 15,16).

El 10 de marzo de 2022 se procedió a realizar diligencia de secuestro, y en la misma se designó como secuestre al señor JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240, siendo el administrador del bien.

El 9 de mayo del 2022 se procedió a la notificación de la demanda vía correo electrónico, conforme al decreto 806 del 2020, la cual se realizó a la dirección electrónica que el demandado registró en cámara y comercio, por lo cual la misma produce efectos legales.

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 ordenado 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 cierto.

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 de la demandada, razón por la cual, las únicas pruebas que obran dentro del proceso son las documentales aportadas con la demanda, y, además, al presumirse cierto 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 JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240. del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre él y la señora SANDRA PATRICIA ROSERO FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 31.945.185, 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: "T*ERCERA: El señor ARRENDATARIO se compromete a cancelar el canon antes estipulado, dentro de los primeros 12 días de cada mes al señor arrendador";* en la cláusula UNDÉCIMA se señaló: *"La mora*

en el pago de dos cánones de arrendamiento le da la facultad al arrendador para la terminación del contrato y el cobro de la cláusula penal."

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.

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

Tenemos que obra a folio 8 del expediente, un contrato denominado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL", contrato suscrito por SANDRA PATRICIA ROSERO FLÓREZ, como arrendadora JEFFERSON HIGUITA MOLINA, 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 hasta el 31 de diciembre del 2021, pero al no existir desahucio, se prorrogó en las mismas condiciones que se habían pactado.

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 partes, dentro de la cual se establece el pago del canon de arrendamiento dentro de los primeros 12 días de cada mes.

DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y SUS CONCECUENCIAS 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, $900.000 mensuales, así se lee en la cláusula primera; el cual debería ser pagado, dentro de los 12 primeros días de cada mes, así se lee de la cláusula tercera, y la mora en el pago de dos cánones de arrendamiento facultaba al arrendador a la terminación del contrato y derecho al cobro de la cláusula penal, así lo señala la cláusula undécima; finalmente señalar que se estableció una cláusula penal, por el valor de 3 cánones de arrendamiento, clausula décima segunda.

Se afirmó en la demanda que el arrendatario no pagó los meses de diciembre y enero, siendo un tenedor incumplido a partir del 13 de enero del 2022, respecto de dichas afirmaciones, no existió oposición alguna, y por lo que a las luces del articulo 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 de dos meses 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, la restitución del

inmueble y el correspondiente pago de la cláusula penal, equivalente a 3 cánones de arrendamiento.

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 en derecho, mismas que serán liquidadas por secretaria.

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

REQUERIMIENTO DE INFORME AL SECUESTRE.

En cumplimiento de lo señalado en el numeral 8 del artículo 595 del Código General del Proceso, este despacho designó como secuestre de los bienes que se encontraban en el establecimiento de comercio a JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240, en su calidad de administrador y en virtud de ello, se le requiere para que informe sobre el manejo que dio a los bienes secuestrados, y los custodie, desde el momento que se haga la entrega del bien inmueble a restituir, hasta que termine la parte ejecutiva, si la misma se adelanta o hasta que la medida cautelar se levante, una vez presentado el informe se fijaran los honorarios transitorios.

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 SANDRA PATRICIA ROSERO FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 31.945.185, y JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240, por incumplimiento del arrendatario.

SEGUNDO: ORDENAR a JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240 a restituir el local comercial a él arrendado por la señora SANDRA PATRICIA ROSERO FLÓREZ, identificada con cédula de ciudadanía número 31.945.185, el cual se encuentra ubicado en la calle 6 número 6-15 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 JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240 al pago de DOS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS por concepto de clausula penal.

CUARTO: CONDENAR a JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240 al pago de COSTAS PROCESALES las que incluyen agencias en derecho, liquídese por secretaria.

QUINTO: SOLICITAR a JEFFERSON HIGUITA MOLINA, identificado con cédula de ciudadanía número 1.088.319.240 en su calidad de secuestre y dentro de un término de 5 días, allegue a este despacho informe de su labor como secuestre, so pena de las sanciones a que haya lugar, aclarando que continua en su labor por lo cual deberá conseguir un lugar para almacenar y custodiar los bienes secuestrados.

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

SÉPTOMO: 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