

Mayo nueve (9) de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso	: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante	: CONSUELO SANCHEZ PEÑA
Demandado	: RUIBANG WU
Radicación	: 6319040890022022 00003 00
Sentencia	: 67

Procede el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia, al no evidenciarse causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado y deba decretarse, precisando que, por economía procesal al no existir oposición de la parte demandada, se proferirá de plano decisión de fondo.

1. ANTECEDENTES

Según los hechos narrados en la demanda, la señora CONSUELO SANCHEZ PEÑA adquirió el bien inmueble ubicado en la Calle 4 Número 11-48 del Municipio de Circasia Quindío, por compra a la señora MARISOL TORRES CASTAÑO, según Escritura número 337 del 06 de julio de 2012, y decidió dar continuidad a los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicado en el primer piso de la edificación, efectuados de forma verbal, configurándose así una cesión de entre la parte vendedora y compradora, sin efectuar ninguna objeción los arrendatarios.

Dentro de los citados contratos, se encuentra el Local 2, donde funciona el restaurante chino EL BUDA ORIENTAL, establecimiento de comercio de propiedad del señor RUIBANG WU, según certificado de matrícula mercantil allegado al proceso.

El día 01 de JULIO de 2019, la demandante, pretendía suscribir nuevo contrato de arrendamiento con el citado ciudadano, quien se negó rotundamente, a lo que la parte actora, le envió el día 06 de agosto de 2019 envió carta de desahucio del contrato del arrendamiento, la cual se negó a recibir, pero aporta constancia de dos testigos de dicha situación.

Se acudió a la inspección de policía, convocando a audiencia de conciliación, donde el demandado, se negó a firmar.

Manifiesta que, durante los años 2020 y 2021, el demandado no efectuó el pago de los cánones de arrendamiento puntualmente, y a la fecha de la demandada adeudada el pago de los meses de noviembre y diciembre de 2021, para dicha época, el canon era por valor de \$965.000.

Informa que requiere la entrega del citado local, para ampliar el hotel que funciona en el segundo piso, dada la amplia demanda turística en el municipio de Circasia.

2. PRETENSIONES:

Solicita la parte demandante, que se declare legalmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se ordene al arrendatario la restitución y entrega del inmueble y se condene en costas.

Adicionalmente, solicita el pago de los cánones de arrendamiento adeudados hasta la entrega del citado local comercial, que entregue paz y salvo de los servicios públicos, situación esta, que no se ordenará en este proceso, toda vez que será la parte si lo estima conveniente iniciar la ejecución para el cobro de sumas de dinero, toda vez que el presente asunto, se trata de la restitución.

3. ACTUACIÓN PROCESAL:

La Demanda fue presentada el día 12 de enero de 2022 y como la misma reunía los requisitos de ley, fue admitida mediante proveído el 17 de mayo de 2022, ordenándose imprimirle el trámite legal, realizar la notificación personal al demandado con la advertencia que no sería escuchado dentro del proceso hasta acreditar el pago de los cánones de arrendamiento adeudados y los causados durante el trámite procesal.

La notificación al demandado se llevó a cabo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, haciendo las advertencias respectivas, y allegando la constancia de la empresa de servicio postal, tal y como se evidencia a folio 026 del presente expediente.

Dicha notificación se efectuó el día 28 de NOVIEMBRE de 2023, la cual se entiende realizada dos (2) días hábiles siguientes al recibo, esto es, el día 30 de NOVIEMBRE de 2023, a partir del cual, se contabilizan el término de 20 días hábiles para contestar, el cual venció el día 29 de enero de 2024, dentro del término conferido el demandado, no contestó ni presentó excepciones.

4. PRESUPUESTOS PROCESALES:

a) Competencia: radica en este despacho por el factor objetivo cuantía (Art. 25 y 26 núm. 6 del C.G.P.) y por el lugar de ubicación del bien. Factor territorial (Art. 28 núm. 1° y 7° ibídem).

b) Capacidad para ser parte. La posee tanto la demandante como la demandada por el solo hecho de ser personas naturales. (Art. 53 ib).

c) Capacidad Procesal. Igualmente se cumple cabalmente ya que la parte demandante y la demandada son personas naturales, mayores de edad, de quienes se presume pueden disponer libremente de sus derechos (Art. 1503 del C. Civil y 54 del C.G.P.).

d) La demanda en forma. La que es materia de estudio cumple con las exigencias generales de los Arts. 82 y siguientes y 384 del C.G.P., así como la ley 820 de 2003.

5. PRESUPUESTOS SUSTANCIALES:

Legitimación en la causa. Este presupuesto no ofrece reparo alguno, ya que la demandante ha probado su calidad de arrendador y el demandado igualmente tiene la calidad de arrendatario del bien objeto de restitución.

Derecho de Postulación. No es necesario agotar este presupuesto, teniendo en cuenta que las partes pueden actuar en causa propia. Sin embargo, la parte demandante, hizo uso del mismo, constituyendo apoderado judicial dentro de este proceso.

6. CONSIDERACIONES JURIDICAS:

La pretensión elevada tiene su génesis en un contrato de arrendamiento de vivienda regulado por el artículo 3º de la Ley 820 de 2003 y demás normas concordantes, contrato que es ley para las partes, pues el artículo 1602 del Código Civil, prescribe que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

La causal invocada por la demandante, es el incumplimiento del contrato, al encontrarse en mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

El numeral 3º del artículo 384 del C.G.P. establece que en caso de ausencia de oposición a la demanda como ocurre en este evento, el Juez debe proferir sentencia ordenando la restitución. Considera el despacho entonces que debe dictarse sentencia sin necesidad de convocar a las partes a audiencia.

El artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita que va envuelta en todo contrato bilateral, que da la oportunidad al contratante cumplido de demandar del contratante incumplido el cumplimiento o resolución del contrato; pero tratándose de contratos de tracto sucesivo lo propio es hablar de la terminación, pues los efectos se dan para el futuro y no para el pasado.

De conformidad entonces con lo anterior, en el presente proceso se debe demostrar lo siguiente: - La existencia de un contrato válido, que el actor es un contratante cumplido y, el incumplimiento del demandado

Ahora, el contrato de arrendamiento está regulado en el Código Civil y en el caso de local comercial, debe darse observancia a lo consagrado en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio. Es de anotar, que el citado contrato puede ser de forma escrita o verbal y la duración del mismo depende enteramente de la voluntad y autonomía de las partes. La renovación de los contratos de arrendamiento de esta índole, está regulado por el artículo 518 del Código de Comercio.

La parte actora invoca como causales para terminación del mismo, las consagradas en la norma antes citada, así:

- 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.*

En el primer evento, pese a la notificación en debida forma del demandado, el mismo no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento, presumiéndose entonces como cierto la citada causal.

En el segundo caso, la parte actora manifiesta querer ampliar la infraestructura del hotel denominado BRISAS DEL CAFÉ, el cual funciona en el segundo piso del citado predio, el cual claramente está destinado a una actividad comercial totalmente distinta, a la del arrendatario, este último se trata de un restaurante, lo cual conllevaría a la causal número 3, es decir, que el mismo deba ser entregado para las adecuaciones de la actividad comercial de la parte demandante.

Ahora bien, es claro para el Despacho, que reposa soporte documental, de la titularidad del citado inmueble en cabeza de la demandante, tal como consta en la Escritura 337 de 2012, de la totalidad del predio ubicado en la Calle 7 Entre Carreras 11 y 12, la Calle 7 Número 11-48 del Municipio de Circasia Quindío (fl. 005).

Ahora bien, se observa que el aquí demandado, se encuentra registrado en la Cámara de Comercio de Armenia Quindío, como propietario del Restaurante Chino “EL BUDA ORIENTAL”, el cual se encuentra ubicado en la Calle 7 Número 11-48 Local 2 del Municipio de Circasia Quindío, es decir, en el predio de propiedad de la demandante.

Es de anotar, que en virtud que el ejecutado ocupa un local comercial en la dirección del predio de propiedad de la demandante, se presume la existencia de un contrato de arrendamiento, situación que no fue desvirtuada por el demandado, lo cual conlleva a obligaciones inherentes al mismo, tal como pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido, máxime cuando el mismo arrendamiento, viene en continuidad en virtud de la compra hecha por la demandante, y señalándose, en este caso, como causal para dar por terminado el contrato la no cancelación por parte de éste del pago de los cánones.

Para el caso particular se tiene que la demandante CONSUELO SANCHEZ PEÑA, allegó como prueba la titularidad del citado inmueble, a través de compra efectuada a la señora MARISOL TORRES CASTAÑO, así como los certificados de cámara de comercio de Armenia, tanto del HOTEL BRISAS DEL CAFÉ, como del Restaurante chino EL BUDA ORIENTAL, registrado como de propiedad del aquí demandado, y que funciona en la dirección del

precio propiedad de la demandante, prueba ésta que en ningún momento fue desvirtuada dentro del proceso, de lo que se colige que nos encontramos ante una relación contractual de arrendamiento, en donde se vincula como partes contratantes a los actuantes en el proceso en virtud a las direcciones contenidas tanto en la escritura como en la cámara de comercio del citado establecimiento de comercio, y en cuanto al cumplimiento del actor, la carga se traslada al demandado, debiendo tener en cuenta que durante el término del traslado no hizo manifestación alguna, no consignó los cánones adeudados para ser escuchado y en consecuencia, se satisface de esta manera los dos primeros requisitos del artículo 1546 del Código Civil.

Ahora, en lo que hace referencia al tercer requisito, esto es, el incumplimiento del demandado por falta de pago del canon de arrendamiento, se hace necesario precisar, que de conformidad con nuestra Jurisprudencia, esta causal de terminación del contrato -NO PAGO- es un hecho indefinido al que no se le puede aplicar el principio general del Derecho Probatorio, según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión”, operando por virtud de la Ley, la inversión de la carga de la prueba, correspondiéndole entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos.

Así entonces, se tiene que el arrendador imputa al arrendatario el incumplimiento de la obligación adquirida en el contrato, que a su vez tienen sustento en la ley, como son el pago del canon de arrendamiento, incumplimiento que, tal como se dejara indicado en párrafo que antecede, está consagrado en la Ley para dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento.

Y para probar esta causal de incumplimiento le basta a la actora afirmar que no se le ha cubierto el arrendamiento correspondiente, para el caso en concreto reclamado en la demanda, los meses de noviembre y diciembre de 2021, lo que se tendrá por verdadero concretamente la mora en el pago de los cánones por concepto de arrendamiento.

De esta forma, se hace necesario concluir que se satisfacen en su integridad los requisitos para declarar terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes, y ordenar la restitución del bien inmueble por parte del demandado a la demandante, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, so pena de disponerse su lanzamiento, aún con auxilio de la fuerza pública. Igualmente se ordena condenar en costas a la parte vencida.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Circasia Quindío, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre CONSUELO SANCHEZ PEÑA Y RUIBANG WU, respecto del LOCAL COMERCIAL 2, ubicado en la Calle 7 Número 11-48 del Municipio de Circasia Quindío.

SEGUNDO: ORDENAR al señor RUIBANG WU, identificado con Cédula de Extranjería Número 324.415, a la señora CONSUELO SANCHEZ PEÑA, el local comercial antes mencionado, debidamente desocupado, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecución de esta providencia.

TERCERO: ADVERTIR a la parte demandada, que, si dentro del término mencionado no se hace entrega voluntaria del inmueble, se realizará el respectivo lanzamiento.

CUARTO: ORDENAR que la citada restitución del inmueble la deberá hacer tanto el demandado, como las personas que al momento de la diligencia deriven derecho alguno sobre el mismo.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la parte actora. Líquidense en su momento procesal oportuno.

SEXTO: FIJAR como agencias en derecho a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, la suma de \$ 1.300.000. Inclúyase dicha suma en la respectiva liquidación de costas. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 365 del Código General del Proceso y el Artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

SEPTIMO: Hecho lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

ADRIANA GAVIRIA MARQUEZ
Jueza

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICO
POR FIJACIÓN EN ESTADO EL

10 DE MAYO DE 2024

JACKELINE BELTRÁN SERNA
SECRETARIA

Firmado Por:

Adriana Gaviria Marquez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 002 Promiscuo Municipal
Circasia - Quindío

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: **25cee37c61e281340358c27b520f334f4e41be0809a2a513473abe4e0b7c85cc**

Documento generado en 09/05/2024 04:20:12 PM

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