

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLUVIEJO
TOLUVIEJO – SUCRE**

Enero, veintisiete (27) de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante: PETROIT PETRONA PALMETT PADILLA
Demandado: JOSÉ LUIS TIRADO POSSO
Radicado No- 2020-0006-00

La señora PETROIT PETRONA PALMETT PADILLA, a través de apoderada judicial, instauró demanda de restitución de bien inmueble arrendado, en contra del señor JOSÉ LUIS TIRADO POSSO, para que se declare **1º)** La terminación del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 24 de septiembre de 2016 suscrito entre las integrantes de esta Litis, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero, septiembre y octubre de 2017. **2º)** Se condene al demandado JOSE LUIS TIRADO POSSO, restituir a la demandante PETROIT PETRONA PALMETT PADILLA, el inmueble arrendado ubicado en la Diagonal 2 N° 7C-251 de Toluviéjo, Sucre, identificado con MI 340 13476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. **3º)** Se condene al accionado al pago del 7% del incremento anual del canon de arrendamiento, correspondiente a los años comprendidos entre el 2017 y 2020, según lo pactado en la Cláusula SEGUNDA del aludido contrato. **4º)** Que no se le permita al accionado ser escuchado durante el transcurso del proceso, hasta tanto no se haga efectiva la consignación de las sumas adeudadas. Y 4º) se condene en costas al demandado.

La demanda fue presentada el día 6 de febrero de 2020 (fl. 1 y ss), y admitida por reunir los requisitos legales mediante proveído de data 9 de marzo de 2020 (fl. 14).

El demandado JOSE LUIS TIRADO POSSO, identificado con C.C. N° 92.515.885 se notificó personalmente de la demanda el día 15 de diciembre de 2020 (fl. 15), sin embargo dejó vencer en silencio el término de traslado concedido, toda vez que no se pronunció de los hechos y pretensiones de la demanda en su contra.

La causal invocada por la parte demandante para solicitar la restitución del inmueble es el incumplimiento con la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma como se estipuló en el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 24 de septiembre de 2016, incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento de los meses de enero de 2017, septiembre de 2017 y octubre de 2017. Y el incumplimiento del pago del aumento del canon de arrendamiento en un 7% al vencimiento de cada período contractual, correspondiente a los 2017, 2018, 2019, 2020, de acuerdo a lo pactado en la Cláusula SEGUNDA del contrato de arriendo mencionado. Así mismo por haber hecho caso omiso a la cláusula QUINTA del contrato, en lo que tiene que ver que el arrendatario tiene prohibido hacer cualquier clase de mejoras al predio sin la previa autorización de la arrendadora, lo cual fue violado por el accionado, puesto que construyó una habitación en la parte posterior del inmueble y realizó rellenos con balastro a espaldas de la actora.

Las partes se vincularon por medio de contrato de arrendamiento de local comercial de fecha 24 de septiembre de 2016 (fl. 6 y vuelto), donde se especificaron a través de las cláusulas los elementos esenciales y naturales de ese tipo de convenciones, como el precio del canon, la cancelación del mismo a

comienzo de cada período mensual, término de duración y su objeto, así:
CLÁUSULAS

"DÉCIMA SEGUNDA. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga a pagar a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) el canon de arriendo acordado dentro de los primeros cinco (5) días de cada período contractual, a el (los) ARRENDADOR (ES) o a su orden. El canon se aumentará al vencimiento de cada período contractual en un siete por ciento (7%).

"DÉCIMA QUINTA. MEJORAS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) sin la autorización previa, expresa y escrita de el ARRENDADOR (ES) hacerle mejoras al inmueble.

"DÉCIMA PRIMERA. RESTITUCIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S), restituirá (n) el inmueble a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo.

"DÉCIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO (S), dará (n) derecho a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia (n) EL (LOS) ARRENDATARIO (S).

"DÉCIMA NOVENA. En caso de mora en el pago de arriendo, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) podrá cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos..."

Por todo lo anterior se tiene que es lógico suponer que las contratantes se sometieron a lo pactado por ser su voluntad expresada a través de las cláusulas antes citadas y referidas.

El contrato de arrendamiento se encuentra definido en el artículo 1973 del Código Civil, que a su tenor enseña:

"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 contrato de arrendamiento se caracteriza por su bilateralidad, habida cuenta que surgen obligaciones para ambas partes del negocio. El arrendador se obliga a permitir el uso y goce del bien. Por su parte, el arrendatario se obliga a pagar el precio fijado en el contrato como contraprestación al uso y goce de la cosa arrendada, a gozar de la misma en los términos o espíritu del contrato, y a devolver la cosa al momento de la terminación del contrato.

El incumplimiento por parte del arrendatario de sus obligaciones da derecho al arrendador de pedir judicialmente la restitución del bien.

Se debe traer a colación el artículo 1996 del Código Civil, el cual señala que el arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato, y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

Por su parte el artículo 2000 el Código civil, define la obligación de pagar el canon: El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

A su vez el artículo 2002 del C.C., preceptúa : El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años. Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

Y el artículo 2007 del Código Civil, expone: Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aún cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador.

Con todas estas normas aplicables al caso se tiene que el arrendatario a pesar de haber celebrado un contrato de arrendamiento, incurrió en mora en varios cánones de arriendo, a pesar de ser una de sus obligaciones contractuales. Como tampoco pagó el incremento anual de dichas tarifas de arriendo tal y como lo estipulaba el contrato de arriendo que otrora firmaron las partes (24 de septiembre de 2016). Y por si fuera poco tampoco cumplió con uno de los términos de del contrato (artículo 1996 C.C.), como lo es que el arrendatario no podía hacerle mejoras al local sin previa autorización expresa y escrita del arrendador.

Efectivamente dentro de las causales con que cuenta el arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, se encuentran, la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas o cánones de arrendamiento, y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. Hacer caso omiso a las estipulaciones del contrato que obliga a las partes. Y en general cualquier incumplimiento del arrendatario.

Enunciaciones anteriores que se encuentra acorde con las cláusulas **SEGUNDA, QUINTA, DÉCIMA PRIMERA, DÉCIMA TERCERA y DÉCIMA NOVENA** de la declaración de voluntad suscrita por la ARRENDADORA y el ARRENDATARIO en

este asunto, lo que permite darlo por terminado tal y como lo disponen las normas atinentes.

La falta de pago de los cánones de arriendo del inmueble comercial, la falta de pago del incremento anual del 7% en el canon de arriendo de cada período contractual, y el incumplimiento a unas de las cláusulas del contrato le otorga la facultad a la arrendadora de pedir la restitución del inmueble arrendado; si la arrendadora imputa al arrendatario el no pago de rentas, y el incumplimiento otras cláusulas del referido contrato de arrendamiento.

Y la no contestación de la demanda por parte del arrendatario, es un indicio que acepta las pretensiones y que está incurso en las causales que sirvieron de fundamento de aquella, es decir, que se encuentra adeudando los cánones de arrendamiento de los meses de ENERO DE 2017, SEPTIEMBRE DE 2017 y OCTUBRE DE 2017, y el pago del 7% del incremento anual del canon de arrendamiento, correspondiente a los años comprendidos entre 2017 y 2020, según lo pactado en la Cláusula SEGUNDA del contrato de arrendamiento de data 24 de septiembre de 2016. En razón de ello, el juzgado procederá a dictar sentencia de plano, omitiendo los términos probatorios y de alegatos con fundamento en el artículo 384 numeral 3º del C.G.P., declarando en consecuencia, la terminación del contrato de arrendamiento objeto de esta Litis, ordenando la restitución del local comercial arrendado, y condenando en costas a la parte demandada.

Es de conocimiento que el artículo 206, parágrafo 1º de la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía señala que "Los inspectores de Policía no ejercerán funciones ni realizarán diligencias jurisdiccionales por comisión de los jueces, de acuerdo con las normas especiales sobre la materia"; pero tampoco es menos cierto que el artículo 38 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) a la letra reza:

"La Corte podrá comisionar a las demás autoridades judiciales. Los tribunales superiores y los jueces podrán comisionar a las autoridades judiciales de igual o de inferior categoría. Podrá comisionarse a las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales o administrativas en lo que concierne a esa especialidad. Cuando no se trate de recepción o práctica de pruebas podrá comisionarse a los alcaldes y demás funcionarios de policía, sin perjuicio del auxilio que deban prestar, en la forma señalada en el artículo anterior (...)" (Subrayado fuera del texto)

Conforme a lo anterior, resulta claro que el Código General del Proceso, facultó a los funcionarios jurisdiccionales para comisionar a la primera Autoridad Administrativa del Municipio, Inspectores e incluso Corregidores, para la práctica de diligencias de entrega, y evacuación de medidas cautelares, entiéndase embargo y secuestro.

A su vez, el artículo 13 del C.G.P. estipula que: "Las normas procesales son de orden público y, por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley."

De modo tal que no es plausible considerar que el párrafo primero, artículo 206 del Código Nacional de Policía haya excluido a los Alcaldes y Corregidores para realizar las diligencias (comisiones sin práctica de prueba) que la Ley adjetiva civil le impuso y ha facultado para realizar, y que la Ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Policía, no derogó ni expresa ni tácitamente, puesto que el artículo 38 del CGP prevalece sobre las normas del Código de Policía por ser de índole adjetivo.

Por todo lo anterior, este Despacho Judicial delegará o comisionará a la señora Alcaldesa de este Municipio, para que lleve a cabo la diligencia de Restitución de Bien Inmueble Arrendado –, por lógicamente haber prosperado las pretensiones de la demanda verbal de tal naturaleza, y así quedará en la resolutive de este proveído. En caso de que el arrendatario no entregue voluntariamente el predio en el término estipulado por el despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Toluviéjo, Sucre, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el Contrato de Arrendamiento de local comercial, celebrado entre los integrantes de esta Litis, por el incumplimiento de lo estipulado en las cláusulas **SEGUNDA, QUINTA, DÉCIMA PRIMERA, DÉCIMA TERCERA y DÉCIMA NOVENA** del contrato de arriendo de fecha 24 de septiembre de 2016 (fl. 6), consistente en el incumplimiento del pago de los cánones de arriendo de los meses de enero de 2017, septiembre de 2017, y octubre de 2017. Y por el incumplimiento del 7% del incremento anual del canon de arrendamiento, correspondiente a los años comprendidos entre 2017 y 2020, por valor de SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$735.342,00), según lo pactado en la Cláusula SEGUNDA del contrato referenciado. Por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución del bien inmueble objeto del contrato, ubicado en la Diagonal 2 N° 7C-251 de Toluviéjo, Sucre, identificado con MI 340 13476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo. El cual deberá ser entregado completamente desocupado por el demandado JOSE LUIS TORADO POSSO a la demandante PETROIT PETRONA PALMETT PADILLA, en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

En caso negativo u omisivo por el arrendatario de atender la orden de restitución voluntaria, COMISIONAR a la señora ALCALDE MUNICIPAL DE TOLUVIEJO, para que la efectúe, o en el caso de ser necesario delegue al funcionario que corresponda, a quien se le confiere las facultades del comitente, con las advertencias contempladas en el artículo 594 del C.G.P. en armonía con los incisos 1º, 3º y 5º del artículo 595 del C.G.P. Líbrese Despacho Comisorio con los insertos del caso, conforme a lo anotado en la considerativa de este proveído.

Adviértasele al comisionado que el Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016, dejó incólume la responsabilidad administrativa del deber de realizar diligencias por vía de comisión de un Juez de la República en cabeza de los Alcaldes, Corregidores

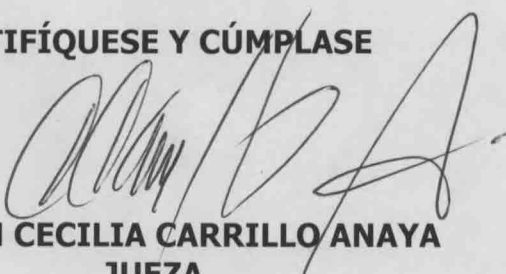
e Inspectores, como también es cierto que el mismo les impide fungir como autoridad judicial, como es el caso de resolver recursos y de decidir oposiciones, debiendo recaudar los medios probatorios correspondiente en caso de que se presenten.

Envíesele también copia de la presente providencia a la Secretaria del Interior y al Despacho de la señora Alcalde del Municipio de Toluviéjo, para lo de su resorte.

TERCERO: FIJAR las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 del CSJ. Inclúyase en la correspondiente liquidación.

CUARTO: DECLARAR terminado el presente proceso. Archivar y Desanotar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARMEN CECILIA CARRILLO ANAYA
JUEZA

CONTRA LA PRESENTE SENTENCIA NO PROCEDE RECURSO DE APELACIÓN POR TRATARSE DE UN PROCESO DE MÍNIMA CUANTÍA Y POR ENDE DE ÚNICA INSTANCIA.