REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
68001-31-03-011

Bucaramanga, trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

REF.: 2023-00251-00

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir Sentencia Anticipada en el proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO formulada por ELIZABETH SIERRA DE PACHÓN contra MARITZA MANTILLA SANABRIA.

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. ***Cuando no hubiere pruebas por practicar.***
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

De igual modo y como complemento de lo anterior, es pertinente traer a colación lo que viene desarrollando y reiterando la Corte Suprema de Justicia, en aquellos casos en los que, **aun existiendo pruebas por practicar**, su desarrollo resulta inocuo o superfluo, veamos;

> ***"…el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten****, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial*
>
> *(…)*
>
> *Dentro del caso objeto de estudio, cabe el proferimiento de un fallo anticipado, debido a que conforme a las pruebas traídas al proceso por las partes, la situación de facto particular del sub judice (…), no es necesario adicionales elementos que permitan el convencimiento del fallador,* ***siendo insustancial llevar el proceso, incluso hasta los alegatos de conclusión****…."*[1]

Posición reiterada, entre otras, en sentencia del 27 de abril de 2020, donde la Corte Suprema señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita -por proferirse antes de la realización de las audiencias- "no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria"[2].

Así que, de cara a lo dispuesto en el numeral 2° del referenciado artículo 278 del C.G.P., tenemos que las pruebas del presente proceso son, en lo

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil - Sentencia del 4 de junio de 2019, Exp. n°. 11001-0203-000 2018-01974-00 - SC1902-2019, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

[2] C.S.J., S.C.C. 27/04/2020, STC3333-2020- MP OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

fundamental, documentales, y las mismas reposan en el expediente por haber sido aportadas por cada uno de los extremos de la controversia.

De otro lado, y en lo que tiene que ver con los interrogatorios y declaración de parte solicitados, se prescinde de los mismos a la luz del art. 168 del CGP, y de cualesquiera otra prueba que se pudiera decretar diferente a las que ya obran en el plenario, por innecesarias y superfluas, habida cuenta que lo discutido versa sobre el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de la demandada-arrendataria en el pago de los incrementos del canon y en consecuencia la terminación del convenio, circunstancias que se verifican con las documentales que reposan en el expediente, máxime cuando hace parte de las presentes diligencias la prueba que se solicita como trasladada, esto es, las actuaciones surtidas en el proceso 2021-00673 del Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga.

En consecuencia, resulta viable emitir sentencia anticipada, en los siguientes términos:

A N T E C E D E N T E S

La demandante ELIZABETH SIERRA DE PACHÓN, en virtud del Contrato de Arrendamiento de Local Comercial, suscrito el 16 de noviembre de 2016, presenta demanda de restitución, pretendiendo se declare terminado el referido convenio y, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble ubicado en la calle 57 No. 16-35 y 16-37 del Municipio de Bucaramanga.

La causal invocada por el demandante fue la MORA en el incremento de los cánones de arrendamiento, a partir de diciembre de 2021, que a la fecha de interposición de la demanda asciende a la suma de $15.969.338. Por tal razón se solicitó declarar la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien.

Cabe recordar que, tras verificarse el cumplimiento de las exigencias sustantivas y procesales, la demanda fue admitida mediante proveído del 03 de octubre de 2023[3]. La demandada MARITZA MANTILLA SANABRIA, a través de apoderado judicial, se notificó personalmente de la demanda, el día 01 de noviembre de 2023[4], y presentó oportunamente contestación a la demanda[5].

Posteriormente, la actora allega reforma a la demanda, admitida el 30 de noviembre de 2023[6], respecto a la cual también allega la pasiva el respectivo pronunciamiento y formula excepciones de mérito[7].

PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si en el presente caso es viable proferir una Sentencia que ordene la terminación del contrato y la consecuente restitución del bien entregado en arrendamiento, por acreditarse incumplimiento por parte del arrendatario.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y en tal medida, no merecen reparo de naturaleza alguna.

En tal sentido, con la demanda se aportó la prueba documental que exige el artículo 384 C.G.P., ello a efectos de demostrar plenamente la relación

[3] PDF09.
[4] PDF13.
[5] PDF14
[6] PDF20
[7] PDF18

contractual existente entre la demandante *(arrendadora)* y la demandada (*arrendataria)*, que constituye plena prueba a la luz del artículo 244 *ibidem* y corresponde al contrato de arrendamiento suscrito el 16 de noviembre de 2016[8], otro sí de fecha 16 de junio de 2020[9].

El numeral 4, inciso 2º, del artículo 384 del estatuto procesal general, dispone que si la demanda de restitución se fundamenta en falta de pago del canon, el demandado sólo podrá ser oído si demuestra que ha consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos; actuaciones que fueron desplegadas en el presente trámite.

Así pues, propone la pasiva la excepción denominada INEXISTENCIA DE LA MORA EN EL PAGO DE LOS INCREMENTOS DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DEL MES DE DICIEMBRE DE 2020 AL MES DE NOVIEMBRE DE 2023

Aduce que con antelación a la formulación de la demanda que nos ocupa la actora propuso demanda de restitución de inmueble arrendado, que por reparto correspondió al Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga, en la cual se pretendía la terminación del contrato por mora en el pago del mes de diciembre de 2021, informándose en ese entonces al juez de conocimiento que el valor de la renta de arrendamiento era la suma de $3.300.000 que inexplicablemente en la demanda incrementó en la suma de $726.220 y en la reforma en la cantidad de $693.000.

Advierte que en dicho proceso se dictó sentencia que denegó las pretensiones de la demanda y declaró probada la excepción de mérito denominada "*inexistencia de la mora en el pago del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2021*".

Sostiene que el contrato de arrendamiento del local comercial, celebrado el 16 de noviembre de 2016, fue modificado por "otro sí", en el cual se acordó que una vez se reactive la actividad la arrendataria cancelará el valor del canon de arrendamiento pactado, el cual asciende a la suma de $3.300.000 hasta terminar la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Lo que permite concluir que por ahora y mientras esté vigente el contrato, el canon será la suma de $3.300.000

Refiere que, se duele la demandante en la reforma, que la arrendataria esta en mora en el pago de los incrementos que según ella deben hacerse a las rentas de arrendamiento de los meses de diciembre de 2020 a noviembre de 2023, pasando por alto que conforme el *otro sí* suscrito entre las partes, mientras esté vigente el contrato, la renta será la suma de $3.300.000.

Surtido el traslado del medio exceptivo propuesto, para desvirtuarlo, la actora señala, que en el proceso seguido en el Juzgado Trece Civil Municipal de Bucaramanga, no se discutió el incumplimiento en el pago del reajuste de los cánones de arrendamiento, siendo la decisión judicial contraria a los intereses de la demandante producto de una mala praxis, y no producto de haberse encontrado probado la inexistencia de obligación en el pago de los reajustes mencionados, razón por la cual se solicita desestimar la referencia aludida en razón a que dicha demanda esgrimió hechos distintos a los que actualmente nos convocan en la presente *litis*.

Anota que, los efectos de cosa juzgada que pretende perseguir el extremo demandado no aplican para el presente proceso, no solo porque los hechos son distintos si no porque la restitución de inmueble arrendado puede pretenderse en razón, precisamente, a nuevos o eventuales incumplimientos que se den el transcurso de la ejecución del contrato de arrendamiento, lo cual hace que la decisión judicial referida por el apoderado de la parte demandada resulte irrelevante para los efectos en este proceso, en la medida

[8] Pág. 7 a 11 del PDF 04.
[9] Pág. 12 a 13 del PDF 04.

que allí se discutió específicamente el incumplimiento del pago en el canon de arrendamiento del mes de diciembre de año 2021, y no, al incumplimiento continuado en el pago del canon de arrendamiento y los reajustes anuales correspondientes que es objeto de reproche.

Considera que se encuentra probado documentalmente en el contrato de arrendamiento y en el ACUERDO TRANSITORIO (otro sí) al contrato que en el punto tercero del acuerdo se acordó que una vez se reactivara la actividad económica, la arrendataria cancelaría el valor del canon de arrendamiento pactado el cual a la fecha asciende a la suma de tres millones trescientos mil pesos hasta terminar la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, demostrándose que en el mismo texto se habla del canon de arrendamiento pactado que efectivamente para la fecha ascendía al valor de tres millones trescientos mil pesos y que conforme a la cláusula tercera parágrafo III se debía efectuar el aumento cada diciembre de cada año durante la renovación del mismo.

Refiere que es claro en la prueba documental (otro sí) que dichos acuerdos correspondían a un periodo que tenía un inicio y un fin, es decir, del 16 de junio 2020 hasta 31 octubre del 2020 cuando se realizó apertura al público en establecimiento de comercio (restaurantes), cláusulas que demuestran en su texto que ninguna modificó de manera permanente lo estipulado en el contrato de arrendamiento pactado sobre el inmueble comercial.

Resalta que la parte demandada concluye en beneficio propio que por lo escrito “hasta terminar la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes” significa que podía pagar el canon en que se encontraba el arrendamiento para el año 2019 al 2020 la suma de $3.300.000 perpetuo, pretendiendo omitir el alcance del contrato de arrendamiento referente a la cláusula tercera del precio del arrendamiento mensual acordado por las partes y a su vez omitir también lo estipulado en el numeral 3 (acuerdo transitorio otro sí) donde está claro que “UNA VEZ SE REACTIVARA LA ACTIVIDAD LA ARRENDATARIA CANCELARA EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO PACTADO EL CUAL A LA FECHA ASCIENDE A LA SUMA DE TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.300.000) HASTA TERMINAR LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES” y pretendiendo también restarle vinculancia *(sic*) al numeral 4 (acuerdo transitorio otro sí), donde queda claro “ QUE LAS DEMÁS CLAUSULAS DEL CONTRATO ORIGINAL CONTINÚAN VIGENTES EN SU TOTALIDAD”, evidenciándose en ambas pruebas procesales que la modificación al “valor del precio del canon “era acordada de manera TRANSITORIA y que dicho periodo no puede interpretarse de forma perpetua.

Afirma que efectivamente la demandante se encuentra afectada con ocasión al incumplimiento continuado en el pago de los incrementos por parte de la arrendataria, no solo de forma patrimonial, si no también se siente asaltada en su buena fe, al entender las dificultades que la emergencia económica y sanitaria pudo haber generado en la arrendataria, accediendo de forma diligente a aliviar tales vicisitudes a través de un acuerdo temporal tras del cual volverían a tener vigencia y aplicación plena las obligaciones contraídas en el contrato originario.

Atendiendo al problema jurídico planteado, resulta pertinente por el Despacho citar lo plasmado en el contrato de arrendamiento suscrito entre ELIZABETH SIERRA DE PACHÓN y MARITZA MANTILLA SANABRIA el 16 de noviembre de 2016, respecto de la unidad privada o local comercial ubicado en la calle 57 No. 16-35 y 16-37 del municipio de Bucaramanga, que en sus cláusulas segunda y tercera establece: “*SEGUNDA: El término de duración del presente contrato es de CINCO (5) AÑOS, contados a partir del 1 de diciembre del año 2016, prorrogables conforme a notificación de acuerdo a la Ley antes del vencimiento aceptada por la otra parte, en caso contrario se presume la entrega del bien inmueble libre de toda ocupación, sin lugar a desahucio por cuando desde ahora el arrendatario renuncia. TERCERA. El precio del arrendamiento mensual es la suma de DOS MILLONES*

QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($2.500.000), valor a cancelar mensualmente dentro de los primeros cinco días de cada mensualidad en forma anticipada… PARÁGRAFO III: A partir del 1 de diciembre del año 2017 y así cada diciembre hasta su vencimiento se reajustará el precio mensual del arrendamiento en forma automática y sin requerimiento alguno por parte del arrendador, con un aumento que acuerden las partes y no menor del 6% por ser inmueble comercial"

Ahora bien, en Otro Sí al contrato de arrendamiento suscrito entre los extremos contratantes el 16 de junio de 2020, se dispuso "*Acuerdo Transitorio. 1. Que el canon de arrendamiento de los meses de abril y mayo que corresponde a la suma de $6.600.000.oo se cancelará en cuotas mensuales de trescientos mil pesos moneda corriente ($300.000.oo) en el cual no se incluye ningún interés por mora, hasta completar el pago total. Esta cuota se cancelará junto con el canon de arrendamiento de cada mes. 2. Que a partir del mes de junio y hasta que el gobierno nacional de vía libre para recibir público en los establecimientos dedicados a venta de comida (restaurante) dando cumplimiento a todos los protocolos de seguridad, la arrendataria cancelará como canon de arrendamiento mensual la suma de dos millones de pesos moneda corriente ($2.000.000.oo). 3. Una vez se reactive la actividad la arrendataria cancelará el valor del canon de arrendamiento pactado el cual a la fecha asciende a la suma de tres millones trescientos mil pesos moneda corriente ($3.300.000.oo) hasta terminar la vigencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. 4. Que las demás cláusulas del contrato original continúan vigentes en su totalidad."*

Resulta diáfano que con la suscripción del *otro sí*, se pactó que a partir de junio de 2020 y hasta tanto perdurara la emergencia sanitaria decretada por el gobierno nacional, el canon de arrendamiento sería de dos millones de pesos ($2.000.000), y, una vez la autoridad competente diera vía libre para la apertura de los establecimientos dedicados a la venta de alimentos, el canon mensual sería de tres millones trescientos mil pesos ($3.300.000) mensuales hasta terminar la vigencia del contrato suscrito entre las partes.

De otro lado, remitiéndonos al contrato de arrendamiento primigenio, se observa en su Cláusula Segunda que el término de duración del contrato se pactó inicialmente en 5 años, esto es, desde el 1 de diciembre de 2016 hasta el 1 de diciembre de 2021, término que sería prorrogable **únicamente** con notificación antes del vencimiento y aceptada por la otra parte, en caso contrario, es decir, en caso de no manifestarse la intención de prorrogar el contrato, debidamente aceptada por el otro contratante, se presumiría la entrega del bien en la fecha de terminación.

Conforme lo anterior y como quiera que no se daban los presupuestos para que operara la prórroga del contrato por no existir la manifestación y aceptación conjunta de continuar con la ejecución del contrato, lo procedente en principio si se miran bien las cosas era realizar la entrega del bien objeto de arrendamiento.

Así, al terminar la vigencia del contrato de arrendamiento el 1 de diciembre de 2021, sin que procediera la arrendataria con la entrega del bien, resultaba apenas obvio que debía reajustarse el canon de arrendamiento, pues era este el límite temporal pactado entre las partes en el *otro sí* para mantener el valor del canon en la suma de Tres Millones Trescientos Mil pesos.

Nótese en este punto, como el numeral 4 del *otro sí* señala expresamente que "***las demás cláusulas del contrato original continúan vigentes en su totalidad***", entre ellas, la segunda que no fue modificada, en la que se establece claramente que la prórroga automática del contrato lo sería únicamente por manifestación y aceptación expresa de los contratantes, que, al no existir, daría por extinta la relación contractual con la consecuente entrega del bien.

Y es que, escapa de toda lógica que el canon de arrendamiento permanezca inalterable perpetuamente, como lo pretende la demandada, pues ello

representaría un desequilibrio económico entre los contratantes y eventualmente ocasionaría perjuicios a uno de ellos, la arrendadora, pues es claro que el contrato tenía vigencia hasta el 1 de diciembre de 2021.

Corolario de lo anterior, al no haberse acreditado por parte de la demandada, el pago de los incrementos a los cánones de arrendamiento que debían cancelarse a partir de diciembre de 2020, se incurre en la causal de mora, que supone un incumplimiento contractual por parte de la arrendataria, y que da paso a la declaración de terminación judicial del contrato de arrendamiento.

Ahora, si bien por regla general los contratos de arrendamiento de carácter comercial traen consigo la posibilidad de renovación del contrato al vencimiento del mismo, lo cierto es que una de las salvedades establecidas en el artículo 518 del C. de Comercio, es, precisamente, que el arrendatario haya incumplido el contrato, al margen de lo pactado entre las partes en el mismo respecto a su renovación o prórroga.

De otra parte, se advierte que el proceso de restitución adelantado en anterior oportunidad ante el Juez Trece Civil Municipal de Bucaramanga, se encontraba fundado en el no pago del canon de arrendamiento correspondiente a diciembre de 2021, supuesto fáctico totalmente diferente a los que dan origen al *sub lite*.

Puestas, así las cosas, se declara no probada la excepción de mérito propuesta por la pasiva, a la cual denominó Inexistencia de la Mora en el Pago de los Incrementos de los Cánones de Arrendamiento del mes de diciembre de 2020 al mes de noviembre de 2023, debiendo decretarse la terminación del contrato y la restitución del bien dado en arrendamiento.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, 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 el 16 de noviembre de 2016, por ELIZABETH SIERRA DE PACHÓN en calidad de arrendadora y MARITZA MANTILLA SANABRIA en calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la calle 57 No. 16-35 y 16-37 del Municipio de Bucaramanga.

SEGUNDO. - ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien inmueble ubicado en la Calle 57 No. 16-35 y 16-37 del Municipio de Bucaramanga, a favor de la demandante ELIZABETH SIERRA DE PACHON. En consecuencia, para su entrega se COMISIONA al señor Juez Civil Municipal de esta ciudad –, y/o al Alcalde correspondiente, autoridad administrativa o al Inspector de Policía competente que por reparto corresponda *(Art. 38, inciso 3º C.G.P., en conc. arts. 1 a 4 de la Ley 2030 de 2020)*, si es del caso, y con las facultades de Ley *(arts. 37 y 40 ibídem)*, para que proceda de conformidad.

LÍBRESE el despacho comisorio con los insertos del caso, indicándose la ubicación específica del inmueble.

TERCERO. - CONDENAR en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. En consecuencia, inclúyase en la liquidación a practicarse por Secretaría como agencias en derecho la suma equivalente a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO.- Ordenar la entrega de los depósitos judiciales que se encuentren consignados a favor del presente proceso por concepto de pago de cánones de arrendamiento, a la señora ELIZABETH SIERA DE PACHON (C.C. 63.279.587)

QUINTO.- Cumplido lo anterior, archívese el expediente y dese por finalizado el asunto en el sistema Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 030 del 14 de marzo de 2024

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarin Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **fc8be58a6eee3c953a3de47e140e08dede803ff13d3235a8d30cc86edd85a3b7**
Documento generado en 13/03/2024 04:11:23 PM

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