



Juzgado Primero de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soledad

Soledad, agosto nueve (09) de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: 8758-4189-001-2019-000107

PROCESO: RESTITUCION INMUEBLE

DEMANDANTE: OSCAR BAYONA CARRASCAL

DEMANDADO. PEDRO PEÑARANDA PALOMINO

Se encuentra al despacho el **PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO** N°. **2019-00107** adelantado por **OSCAR BAYONA CARRASCAL**, quien actúa a través de apoderado judicial en contra de **PEDRO PEÑARANDA**.

I. LA DEMANDA

"PRIMERO HECHO. El sr. OSCAR BAYONA en calidad de arrendador, celebró mediante documento privado, un contrato de arrendamiento de local comercial #LC-3913196 (forma Minerva) adiado 1 de abril del año 2009, con el Sr. PEDRO PEÑARANDA PALOMINO, en calidad de arrendatario, sobre el inmueble perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado en la calle 54 No 13C-53 local 21 del municipio de Soledad (Atlántico), el cual se identifica con matrícula inmobiliaria #041-92925 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad (Atlántico).

SEGUNDO: En cuanto al inmueble perteneciente a un predio de mayor extensión ubicado en la calle 54 # 13C-53 local 21 del municipio de Soledad (Atlántico), puede indicarse que dichos linderos se encuentran en el documento que va anexa a la demanda, por ejemplo, en este caso certificado de tradición con matrícula inmobiliaria #041-92925 de la Oficina de Instrumentos públicos de Soledad.

(...)

TERCERO. Como canon de arrendamiento en el contrato de arrendamiento de local comercial #LC-3913196 (forma minerva) fecha 1 de abril del año 2009, se estableció la suma de quinientos mil pesos m/cte (\$500.000.) los cuales son pagaderos, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, suma que se fue incrementando según el reajuste de ley y quedando en la suma de seiscientos mil pesos m/cte (\$600.000.00).

CUARTO. Como termino de duración del contrato de fijo un término inicial de un (1) año.

QUINTO. El demandado ha incumplido en su obligación de pagar el canon de arrendamiento, dentro de los términos pactados y en la forma que se

estipulo dentro del contrato, y en el momento adeudan los meses que relacionaré a continuación:

- **El mes de noviembre de 2018, por valor de seiscientos mil pesos m/cte (\$600.000.00).**
- **El mes de diciembre de 2018, por valor de seiscientos mil pesos m/cte (\$600.000.00).**
- **El mes de enero de 2019, por valor de seiscientos mil pesos m/cte (\$600.000.00).**

SEXTO. Las partes fijaron la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente como clausula penal en caso de incumplimiento del contrato, debidamente pactada en la cláusula decima segunda (XII) del respectivo contrato, el cual genera el pago por la suma de ochocientos veintiocho mil ciento dieciséis pesos m/cte (\$828.116.00).

SEPTIMO. El arrendatario renuncia expresamente a los requerimientos para ser constituidos en mora o dar por terminado el contrato por vencimiento del termino o por cualquier otra causa, previstos en el artículo 384 del Código General del Proceso, de manera que incurrieron en ella por el solo retardo en el pago.

OCTAVO. El instrumento contenido en el contrato fue un documento privado suscrito por las partes mediante contrato de arrendamiento de local comercial #LC-3913196 (forma minerva) fechado 1 de abril del año 2009.

NOVENO. El día 25 de enero de 2019, mi poderdante Sr. **OSCAR BAYONA CARRASCAL**, declara ante la notaria 11 de la ciudad de Barranquilla (atlántico), que la dirección completa del inmueble arrendado es calle 54 #13C-53 local 21, asimismo es la dirección completa del sitio y lugar de pago del canon de arrendamiento. “

II. TRÁMITE

Presentada la demanda ante el Juzgado 3 de Pequeñas Causas y competencias múltiples de Soledad el 30 de enero de 2019, le correspondió por reparto a este despacho a través de oficio No 212 de febrero 7 de 2019.

Se admitió la demanda por auto del 18 de marzo de 2019, surtiéndose las notificaciones por el demandante y dictándose sentencia el 14 de mayo de 2019. No obstante, el demandado PEDRO PEÑARANDA PALOMINO, a través de su apoderado judicial Dr. HIMMEL MACHADO ESCOBAR contestaron la demanda el 24 de abril de 2019, por lo que el despacho a través de auto de julio 3 de 2019 IMPARTIO control de legalidad, dejando sin efecto la sentencia de fecha 14 de mayo de 2019 y procediendo a dar trámite a las excepciones propuestas por el demandado conforme al artículo 391 inciso 6 del C.G.P., procediéndose a la fijación el 15 de julio de 2019.

La parte demandante dio uso del traslado de las excepciones el 18 de julio de 2019. Por auto de agosto 12 de 2019 se procedió a fijar fecha de audiencia para el 11 de septiembre de 2019. Sin embargo, el demandante el 3 de septiembre de 2019 presentó incidente de nulidad.

Por auto de noviembre 28 de 2019 fijó fecha para audiencia para el 6 de febrero de 2020. Por auto de septiembre 11 de 2019 se fijó para el 30 de octubre de 2019, no realizándose por ser parte de la comisión escrutadora, reprogramándose por auto de noviembre 14 de 2019 para el 23 de enero 2020, no realizándose por permiso al señor Juez por Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla.

Por auto de enero 28 de 2020, se señaló fecha para audiencia para el 6 de febrero de 2020. Por auto de febrero 5 de 2020 se deja sin efecto el auto de noviembre 28 de 2019 y se da traslado a la parte demandante del incidente de nulidad. Por auto de diciembre 14 de 2020 se rechazó de plano la solicitud de nulidad.

Por auto de mayo 11 de 2022 se fijó fecha para audiencia el 6 de julio de 2022, la cual se surtió la audiencia contemplada en los artículos 372 y 373 del C.G.P., de **DECISION DE EXCEPCIONES PREVIAS, CONCILIACION, INTERROGATORIO DE PARTE, FIJACION DEL LITIGIO, CONTROL DE LEGALIDAD, PRUEBAS Y ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**, quedando la misma pendiente por dictar sentencia escrita conforme el artículo 373 del C.G.P., cuyas partes estuvieron de acuerdo y no hubo reparos a la decisión del juez.

III. OPOSICIÓN

Dentro del término de traslado el demandado, a través de su apoderado judicial, contesta la demanda oponiéndose a los hechos del libelo demandatorio, cuyos argumentos se encuentra en escrito de contestación visible a folios 39 a 92.

IV. Elementos Probatorios Aportados por las Partes al Proceso

El demandante al presentar la demanda y a efectos de probar los supuestos de hecho en los que se sustentan las pretensiones solicitadas en el escrito introductorio aportó como pruebas documentales, relevantes, las siguientes:

- Original del Contrato de arrendamiento de local Comercial #LC-3913196 (forma minerva) fecha 1 de abril de 2019, firmado por el señor OSCAR BAYONA CARRASCAL, como arrendador; y el Sr. PEDRO PEÑARANDA PALOMINO, como arrendatario.
- Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria #041-92925 de la oficina de Instrumentos públicos de Soledad (Atlántico).
- Certificado Catastral Nacional del inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria 041-92925 de la oficina de instrumentos públicos de Soledad (Atlántico).

- Declaración extraprocésal, expedida por la Notaria 11 de la ciudad de Barranquilla, donde el Sr. OSCAR BAYONA CARRASCAL, manifiesta que la dirección completa del inmueble arrendado es calle 54 No 13C-53 local 21, asimismo que es la dirección completa del sitio y lugar de pago del canon de arrendamiento.

Por su parte, el demandado PEDRO PEÑARANDA PALOMINO, al contestar la demanda y proponer excepciones de mérito aportó, como elementos materiales probatorios conducentes, los siguientes documentos:

- Contrato de arrendamiento.
- Certificado de existencia y representación legal de la carrocería que acredita como comerciante al señor PEDRO PEÑARANDA PALOMINO.
- Recibos de pagos del servicio de energía.
- Facturas de pago expedida por EFECTY de pagos de cánones de arriendo de los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE del 2018 y ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2019.
- Registro fotográfico.

V. CONSIDERACIONES

5.1. Anotación preliminar

1.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 373 numeral 5 del Código General del Proceso, *“Si no fuere posible dictar la sentencia en forma oral, el juez deberá dejar constancia expresa de las razones concretas e informar a la Sala administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. En este evento, el juez deberá anunciar el sentido de su fallo, con una breve exposición de sus fundamentos, y emitir la decisión escrita dentro de los diez (10) días siguientes, sin que, en ningún caso, pueda desconocer el plazo de duración del proceso previsto en el artículo 121.”*

En desarrollo de la audiencia llevada a cabo el día 6 de julio de 2022, se surtieron todas las etapas que, debido a dificultades en la conectividad y valoración de las pruebas, lo que se hizo imposible continuar con la sentencia, por lo que este despacho consideró prudente y necesario emitir sentencia escrita, cuyas partes accedieron sin reparo alguno. De igual manera, se deja de presente que por fallas en el aplicativo de TEAMS no se lograba divisar la audiencia del 6 de julio de 2022, lo que aplazó el fallo escrito, no siendo contrario a derecho.

Previo al estudio de fondo, se debe advertir que en el proceso NO se observa irregularidad que pueda invalidar lo actuado; los

presupuestos procesales son convergentes; presente está la legitimación por activa y pasiva, lo que imprime viabilidad a un pronunciamiento de fondo para cuyo efecto se invoca el artículo 230 de la Constitución Política, teniendo en cuenta además que este proceso ha seguido los cauces trazados por el Legislador.

5.2. El marco normativo.

Los artículos 244 y 384 del C.G.P.

5.3. Valoración de los hechos relevantes y las pruebas

Se trata en el caso materia de estudio, de un proceso de RESTITUCION de un bien inmueble de local comercial cuyas características se dejaron consignadas al comienzo de este fallo.

El proceso de restitución de inmueble arrendado consagrado en el artículo 384 del Código General del Proceso le da la posibilidad al arrendador de que en un proceso que se adelante conforme las ritualidades prescritas en la Ley se declare judicialmente terminado el contrato celebrado con los arrendatarios respecto de un inmueble debido al incumplimiento de estos últimos de las obligaciones pactadas en el contrato y demás normas concordantes como el artículo 1602 que reza *“Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*, y el artículo 822 del Código de Comercio.

5.4.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa, en todo proceso judicial, de entrada, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar la configuración de aquel requisito por activa y pasiva, pues ha sido considerado como el presupuesto material indispensable para obtener una sentencia de fondo favorable a las pretensiones de la demanda o en su defecto, para la absolución del demandado, porque se ha entendido ésta *“como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción”*, según lo ha sostenido de manera reiterada la jurisprudencia de la SCC DE LA CSJ, ejemplo de ello es lo señalado en la sentencia del 10 de marzo de 2015, expediente No. SC2642-2015, con ponencia del M Dr. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ.

La legitimación por activa y la pasiva, para esta clase de asuntos, corresponderá en su orden, al arrendador y el arrendatario respectivamente, por cuanto se trata de una restitución simple de tenencia de un bien raíz destinado en este caso al funcionamiento de un espacio para una actividad comercial.

Igualmente, en la demanda con la que se promueva todo proceso de restitución de inmueble arrendado, pues la norma no hace distinción alguna, deberá venir acompañada siempre, es decir, es obligatoria, la prueba del contrato de arrendamiento, a efecto de acreditar de entrada la legitimación en la causa del arrendador para deprecar la restitución del bien dado en arrendamiento, la cual puede consistir en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, prueba testimonial siquiera sumaria o confesión extraprocésal, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 384 del CGP el cual dispone:

"Demanda. A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocésal, o prueba testimonial siquiera sumaria."

En el caso planteado, se aporta como prueba de ese hecho fundamental, el original del contrato de arrendamiento DE LOCAL COMERCIAL #LC-3913196 (FORMA MINERVA) fechado 1 de abril de 2009, celebrado entre los señores OSCAR BAYONA CARRASCAL en su calidad de arrendador y PEDRO PEÑARANDA PALOMINO como arrendatario, sobre el inmueble local comercial calle 54 No 13-53.

Lo anterior, determina que, con base en aquel contrato de arrendamiento especial, aportado en original, que permite entonces su valoración probatoria al tenor de lo señalado en los artículos 244 y 246 del CGP, no tachado además de falso por el demandado, se observa entonces el presupuesto de fondo concerniente a la legitimación en la causa por activa y pasiva.

Ahora bien, uno de los principales reparos de la parte demandada al contestar la demanda consiste en la indebida identificación del inmueble del cual se pide su restitución, por cuanto en el contrato de arrendamiento data del inmueble localizado en la calle 54 No 13-53 y NO la calle 54 No 13C-53 local 21 ambas ubicadas en el municipio de Soledad.

Por otro lado, a folio 10 obra declaración extrajudicial por parte del señor OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL con cc No 1.944.441 de Convención (Norte de Santander) rendido bajo la gravedad del juramento donde manifiesta "...que por error de transcripción se colocó la dirección del inmueble objeto del contrato como: calle 54 No 13-53 de Soledad, Atlántico, siendo la dirección correcta: Calle 54 No. 13C-53 local 21, jurisdicción del Municipio de Soledad, Atlántico".

5.5. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN ARRENDADO

Constituye otro de los requisitos esenciales para proceder a la restitución del bien dado en arrendamiento, el referente a la plena

identificación de la cosa arrendada, acompañado así mismo con lo establecido en el artículo 83 *ibídem*, según el cual para las demandas que versen sobre bienes inmuebles, deben especificarse "por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen", precisándose que no se exige la transcripción de linderos cuando éstos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

En el caso planteado, es menester señalar que la circunstancia anotada acerca de que la cosa arrendada, no corresponda en estricto sentido a un mueble o inmueble, como una sola unidad, dado la cosa arrendada constituye un espacio determinado del total del área de un predio urbano, en manera alguna impide la restitución del mismo, si se tiene en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el arto 1974 del estatuto civilista: "*Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquéllas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso*"; de igual manera, no existe norma que prohíba ese tipo de contratos de arrendamiento.

6. PROBLEMA JURIDICO A RESOLVER

Se deberá precisar si se dan todas las condiciones para la restitución del bien, tipo espacio o sitio existente en un inmueble, conforme lo rogado en la demanda, con fundamento en la existencia de la mora en el pago del canon de arrendamiento acordado.

En efecto, como quiera que la parte demandante fincó sus pretensiones de restitución de la tenencia del bien dado en arrendamiento, en el incumplimiento del contrato por la parte demandada, sustentado en que el demandado PEDRO PEÑARANDA PALOMINO incurrió en mora en el pago de los meses de noviembre y diciembre de 2018 y enero del 2019, es decir, incumpliendo las fechas pactadas en el contrato, deberá proceder este juzgado a analizar si aquellos hechos se encuentran demostrados en el proceso, y en caso de que así acontezca determinar si se configura la terminación del contrato de arrendamiento con base en la morosidad en el pago del canon de arrendamiento pactada.

Resolución de Excepciones de Merito:

Como el demandado al contestar la demanda propuso excepciones de mérito debe el despacho pronunciarse en primer término respecto a estas.

Propuso el demandado PEDRO PEÑARANDA PALOMINO, dentro de la oportunidad legal, la excepción de mérito que denominó Inexistencia de la Obligación por Mala Fé y dolo del demandante arrendador,

siendo sustentada, en resumen, en lo siguiente: Que desde el año 2009 el arrendatario cumplió de forma precisa con el pago del cánon de arrendamiento sin faltar ni un solo canon. Que el dolo y mala fe del demandante arrendador para hacer incurrir en aparente mora al arrendatario, primero le destruyo su empresa de carrocería y después se negó a recibir el pago del canon de arrendamiento.

Como argumentos a la excepción de Contrato No Cumplido o del Incumplimiento del contrato de parte del arrendador y demandante, se resume en que con las fotos aparece la forma como quedó la empresa de carrocería que estaba funcionando en el local arrendado localizado en la calle 54 No 13-53 como consta en el contrato de arrendamiento aportado al proceso.

Las excepciones de mérito como medio de defensa del demandado buscan atacar las pretensiones que el demandante solicita en el escrito introductorio, debiendo probar los argumentos facticos en los que se sustentan los medios exceptivos mediante los elementos probatorios autorizados por la Ley.

En el caso que nos ocupa el demandante, a través de la intervención del aparato jurisdiccional del Estado, que se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble destinado a comercio, fechado 1 de abril de 2009, celebrado entre los señores OSCAR BAYONA CARRASCAL en su calidad de arrendador y PEDRO PEÑARANDA PALOMINO como arrendatario, sobre el inmueble local comercial calle 54 No 13C-53 local 21, prueba del contrato de arrendamiento que fue aportada por el demandante, que recoge la voluntad de las partes.

Figura en el citado documento la renuncia hecha por el arrendatario, a los requerimientos y reconvencciones exigidas para la fecha de su celebración. Documento que al tenor del art. 244 del C.G.P, se presume auténtico y al no haberlo tachado de falso, tiene pleno valor probatorio.

En el presente asunto como fundamento de sus pretensiones, señala la demandante que el arrendatario incumplió con su obligación de pagar los cánones de los meses de noviembre y diciembre de 2018 y enero de 2019. La forma de **PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO** quedó establecida en la cláusula **SEGUNDA** donde el arrendatario se obliga a pagar al arrendador dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo contractual.

Se estipulo en la cláusula **DECIMO PRIMERA** del contrato de arrendamiento que, en caso de incumplimiento de la arrendataria, ya fuera de una o de todas las obligaciones adquiridas con el contrato, quedaba la arrendadora facultada para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento y exigir la inmediata

restitución del inmueble y/ demandar su incumplimiento, sin necesidad de desahucio ni de requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia.

En efecto, la mora en el pago de los meses alegado por el demandante debe ser desvirtuada por la parte demandada, por lo que debe desplegar su defensa con las pruebas aportadas en la oportunidad legal, que lleve al fracaso las pretensiones de la demanda.

Como primera medida debe indicarse que, según la contestación del demandado aduce que nunca ha estado en mora de pagar y que el demandante con su actuar, lo indujo a incurrir en mora, viéndose en la obligación de consignar a través de EFECTY, así lo expresa a referirse al hecho 7 de la demanda, lo que a la par determina la ocurrencia de una confesión por apoderado (art. 193 CGP); del mismo modo, aquella conducta del demandado puede verificarse de la apreciación de la prueba documental recaudada y concerniente a los recibos y/o consignaciones de pago por cánones de arrendamiento, los cuales se estudian a continuación. De los recibos cancelados a través de la empresa EFECTY denota que el demandado consignó el 16 de abril de 2019 lo que aduce ser los pagos de los cánones del mes de noviembre de 2018, diciembre de 2018 y enero, febrero, marzo de 2019, todos los recibos con un total a pagar de \$582.581.00 y no el valor total del canon de \$600.000.00, cuyas mensualidades están vencidas. Llama la atención del despacho que el 22 de mayo de 2019 se visualizan consignaciones a través del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA a nombre de esta dependencia judicial por valor de \$600.000, concerniente a pagos de "ARRIENDO MES DE NOVIEMBRE AÑO 2018, DICIEMBRE 2018, ENERO 2019, FEBRERO 2019, MARZO 2019, cuando ya estos, presuntamente, habían sido cancelados por el demandado. No obstante, en el uso del traslado de las excepciones del demandado, el Dr. FRANCISCO JAVIER GOMEZ HOYOS quien en ese momento actuaba como apoderado del demandante, al momento de verificar lo anterior sobre las consignaciones en EFECTY a favor de su prohijado, manifestó que *"el demandado faltó a su obligación de pagar los cánones de arrendamiento y prueba de ellos su señoría es que se alteró la relación contractual, utilizando luego una argucia consignándolo en EFECTY inicialmente a nombre del señor OSCAR BAYONA los retiró y luego del control de legalidad los consignó a órdenes de depósitos judiciales en favor del despacho, logrando así de manera irregular ser escuchado en la demanda"*, por lo que le asiste credibilidad lo anterior, tan es así que el demandado, en ninguno de los apartes de la contestación y excepciones, menciona nada relacionado a una doble consignación al demandante.

De los cánones aportados con la contestación y de los causados dentro del proceso se observa que dichos pagos por concepto de canon, fueron pagados en fechas diferentes, todas ellas además por fuera de los cinco días del mes correspondiente, plazo pactado como 'fecha de pago de las cuotas en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes clausula "SEGUNDA. PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO", como a continuación se concluye:

Año 2018:

a) cánones noviembre y diciembre: consignados fuera de término y en mora el 22 de mayo de 2019.

Año 2019:

B) cánones enero, febrero, marzo y abril: consignados fuera de término y en mora el 22 de mayo de 2019.

c) consignación de julio 2 del año 2019: consigna fuera de término y en mora el canon mayo y junio 2019.

d) Consignación de agosto 8 de 2019: consigna fuera de término y en mora el canon de agosto del año 2019.

e) Consignación del 9 de septiembre de 2019: consigna fuera de término y en mora el canon de septiembre del año 2019.

f) Consignación del 22 de octubre de 2019: consigna fuera de término y en mora el canon de octubre de 2019.

g) Consignación del 6 de noviembre de 2019: consigna fuera de término y en mora el canon de noviembre de 2019.

h) Consignación de 13 de diciembre de 2019: consigna fuera de término y en mora el canon de diciembre de 2019.

Año 2020:

i) Consignación del 10 de enero del 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de enero el 2020.

j) Consignación del 7 de febrero del 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de febrero del 2020.

K) Consignación de 22 de mayo del 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de abril y mayo de 2020.

L) Consignación del 9 de junio de 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de junio de 2020.

m) Consignación del 7 de julio del 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de julio del año 2020.

n) Consignación del 26 de agosto del 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de agosto del 2020.

Ñ) Consignación del 20 de octubre de 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de octubre de 2020.

o) Consignación del 12 de noviembre de 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de noviembre de 2020.

p) Consignación del 10 de diciembre de 2020: consigna fuera de término y en mora el canon de diciembre de 2020.

Año 2021:

- q)** Consignación del 7 de enero de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de enero de 2021.
- r)** Consignación del 23 de febrero de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de febrero de 2021.
- s)** Consignación del 18 de marzo de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de febrero de 2021.
- t)** Consignación del 23 de abril de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de abril de 2021,
- u)** Consignación del 18 de mayo de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de mayo de 2021.
- v)** Consignación del 22 de septiembre de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de septiembre de 2021.
- w)** Consignación del 15 de octubre de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de octubre de 2021.
- x)** Consignación del 18 noviembre de 2021: consigna fuera de término y en mora el canon de noviembre de 2021.

Año 2022:

- 1)** Consignación del 12 de enero de 2022: consigna fuera de término y en mora el canon de diciembre de 2021 y enero de 2022.
- 2)** Consignación del 9 de marzo del 2022: consigna fuera de término y en mora el canon de febrero y marzo de 2022.
- 3)** Consignación del 25 de abril de 2022: consigna fuera de término y en mora el canon de abril de 2022.
- 4)** Consignación del 30 de junio de 2022: consigna fuera de término y en mora el canon de junio de 2022.

De acuerdo a lo anterior, es claro que si en ejecución del contrato de arrendamiento, el arrendatario paga por fuera del término establecido en el contrato incurre en su incumplimiento, de acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 9 de la ley 820 del 2003, según el cual una de las obligaciones del arrendatario refiere a "*Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido*", aplicable al caso de arrendamiento comercial por disposición expresa del artículo 822 del C. de Comercio, aunado a que para el caso configura el incumplimiento a la cláusula **SEGUNDA** del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, circunstancia que autoriza al arrendador para solicitar la restitución del inmueble o de abstenerse de renovar el contrato de arrendamiento comercial de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 518 del C. de Comercio.

Lo anterior, lleva a concluir que frente a los pagos de cánones de arrendamiento efectuados de forma posterior a aquella fecha, es decir, luego de los meses de noviembre, diciembre de 2018 y enero de 2019, y luego los que se causaron en el transcurso del proceso es claro

para el despacho el incumplimiento recurrente por parte del demandado, resaltándose que el demandado tampoco demostró haber efectuado aquellos pagos dentro de las fechas estipuladas en el contrato de arrendamiento o que su incumplimiento se derive por responsabilidad del demandante al no recibir dichos pagos, pues no obra prueba documental o testimonial que afirme lo anterior, desconociendo entonces lo pactado en el contrato y la legislación aplicable al caso.

Respecto a la falta de identificación del inmueble, el Código Civil en su artículo 1973, identifica los elementos del contrato de arrendamiento, los que son: **a) EL OBJETO:** Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; **b) EL CANON:** Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y **c) EL CONSENSO:** Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

Del objeto del contrato se describe el inmueble ubicado en la calle 54 No 13-53 de Soledad, no obstante de las documentales aportadas por el demandante en los términos de ley, denota que hasta el año 2019 fue modificada la nomenclatura por parte del municipio de Soledad, y desde el año 2009 hasta la fecha, el demandado pagó los cánones en completo conocimiento que el inmueble que se dio en arriendo es el que hoy se pide su restitución, lo que según el criterio doctrinal y las pruebas obrantes en el expediente, más exactamente de las afirmaciones vertidas por las partes en la demanda, su contestación y el pronunciamiento frente a las excepciones propuestas, sumado a los interrogatorios, se indica a que desde el inicio del contrato, el arrendatario pagaba los cánones de arrendamiento en pleno conocimiento del objeto que se estaba arrendando, pues por lo menos nunca le manifestó al arrendador en ese transcurso del tiempo del 2009 al 2019 (fecha de inicio del proceso) y con posterioridad, que el objeto del contrato se hubiera modificado, tan es así que fue en la dirección calle 53 No 13C-53 local 21 de Soledad, donde el demandado recibió la notificación de la demanda, por ende, no hay error en el objeto del contrato.

No está demás señalar que la dirección fue modificada en uso de las facultades legales que le asiste al municipio de Soledad tal como se

demuestra con la matricula inmobiliaria No 041-92925 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Soledad, concluyéndose que el cambio de nomenclatura fue posterior al contrato de arriendo y obedece a una situación que es ajena a las partes, siendo este un acto de la administración municipal de Soledad, y con esto se explica que la dirección que está en el contrato de arriendo sea distinta a la enunciada en la demanda.

Aunado a lo anterior, debe decirse que si bien el demandado interpuso las excepciones de fondo que denominó inexistencia de la obligación por mala fé y dolo del demandante, y la excepción de contrato no cumplido o de incumplimiento del contrato de parte del arrendador y demandante, aquellas se fundaron básicamente en que no había certeza de la identificación del objeto del contrato de arrendamiento y de un incumplimiento del demandante, pero no logra demostrar que cumplió con el pago de los cánones en los términos del contrato o que el objeto dado en arriendo no era el señalado en el contrato, circunstancias que como acaba de analizarse, resultan descartadas.

De igual manera no le asiste razón al demandado de pretender pago de daño emergente y lucro cesante en el proceso que arriba hoy el interés, y que, si bien consideraba que se le estaba causando un perjuicio por el arrendador, debió entonces ejercer las acciones judiciales con la finalidad de lograr su amparo a la posesión o demandar el incumplimiento del contrato, actos no ejercidos por el demandado.

CONCLUSIÓN

En concordancia con lo expuesto, resulta evidenciada la causal invocada en la demanda de restitución de la cosa arrendada, concerniente a la mora en los cánones de arriendo convenido, por ende, se accederá a las pretensiones formuladas en aquel libelo introductor y la consecuente condena en costas procesales a la parte demandada (art. 365-1 CGP).

En cuanto al término para el lanzamiento o entrega de la cosa arrendada, se dispondrá uno referente a 15 días.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SOLEDAD, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1.- DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial #LC-3913196 (FORMA MINERVA) fechado 1 de abril de 2009, suscrito entre OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL como arrendador y el PEDRO PEÑARANDA PALOMINO como arrendatario, sobre el

inmueble situado en la calle 54 No 13C-53 local 21 del municipio de Soledad.

2.- ORDENAR al señor PEDRO PEÑARANDA PALOMINO, la restitución del referido bien al demandante OSCAR EMILIO BAYONA CARRASCAL, en el término de quince (15) días. Si no lo hiciere voluntariamente, se procederá a ello por el Despacho o a través de comisionado.

3.- CONDENAR en costas procesales a la parte demandada. Por la Secretaria se liquidarán.

4- TASAR las agencias en derecho en la suma de \$877.803.00, de acuerdo a la tarifa establecida en Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

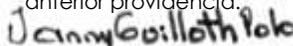
5.- Archivar el expediente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


CÉSAR ENRIQUE PEÑALOZA GOMEZ
EL JUEZ

**JUZGADO PRIMERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE SOLEDAD**

Hoy 10 de agosto de 2022 se Notificó por Estado No.083 la anterior providencia.


JANNY GUILLOTH POLO
SECRETARIA