

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veintiocho (28) de mayo de dos mil veintiuno (2.021)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de establecimiento de comercio arrendado
Demandante	Diego Armando Orozco Arroyave
Demandado	Luis Omar Ospina Pérez
Radicado	05679 40 89 001 2019 00112 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 82 – Civil N° 33
Decisión	Ordena restitución de establecimiento – condena en costas.

Comoquiera que el demandado Luis Omar Ospina Pérez fue notificado por aviso el 5 de mayo hogaño y que dentro del término de traslado de la demanda no presentó contestación alguna que dé cuenta del pago de los cánones de arrendamiento reclamados o la formulación de algún medio exceptivo. Se procede a emitir decisión de fondo dentro del presente proceso de restitución de establecimiento de comercio arrendado instaurado por el señor Diego Armando Orozco Arroyave, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

Afirma el apoderado del demandante que, el 01 de abril del año 2.011, entregó en arrendamiento al señor Luis Omar Ospina Pérez, el establecimiento de comercio denominado “Estadero Horizonte”, conocido igualmente como “Rancherito de Versailles”, con todos los elementos que lo integran, esto es, nombre comercial, equipos, surtido, etc., y las dependencias de restaurante, bar y alojamiento.

Resalta que la vigencia inicial del contrato era de un año, prorrogable de manera automática por períodos iguales, para cuyos efectos se fijó un canon de arrendamiento \$4.700.000 mensuales, con un incremento del 10% anual. Sin embargo, para la fecha de presentación de la demanda, el canon mensual acordado era de \$3.900.000. Señala que el arrendatario cesó en el pago de los cánones de arrendamiento desde el mes de octubre de 2.018.

Expone que las partes pactaron una clausula penal por valor de \$5.000.000, ante el incumplimiento de las obligaciones contractuales, sin perjuicio de obtener el cumplimiento del contrato y la indemnización por los daños causados.

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado
Demandante: Diego Armando Orozco Arroyave
Demandado: Luis Omar Ospina Pérez
Radicado: 05 679 40 89 001 2019 00112 00
Sentencia General N° 82 – Civil N° 33 de 2.021

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 12 de junio de 2.019, aclarado en providencia del 17 de julio siguiente, admitió la demanda y dispuso su notificación al demandado, indicando del término del cual disponía para contestar la acción y pedir las pruebas que pretendieran hacer valer, conforme lo preceptuado en el artículo 391 del C. G. del P. Así mismo, se ordenó advertir al accionado del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchado.

El 05 de mayo hogaño, el señor Luis Omar Ospina Pérez fue notificado por aviso de la demanda promovida en su contra en los términos del artículo 292, inciso 5° del C. G. del P., por intermedio del correo electrónico luisomar.ospina@gmail.com. La dirección electrónica en mención fue señalada en el acápite de notificaciones de la demanda y acreditada con el certificado de matrícula de persona natural expedido por la Cámara de Comercio de Medellín Para Antioquia el 03 de diciembre de 2.020 (fl. 52). Así mismo, el envío y entrega de la notificación por aviso fue acreditada por el apoderado del demandante en memorial radicado el 20 de mayo pasado.

No obstante, tal y como se indicó anteriormente, el demandado no se pronunció respecto de la demanda promovida en su contra. De ahí que se pasa el expediente a Despacho para emitir la correspondiente sentencia, conforme lo preceptuado en el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se encuentran reunidos en su totalidad los requisitos formales para la resolución de la pretensión planteada. Siendo esta agencia judicial la competente para emitir la sentencia que ponga fin a la controversia suscitada, dada la cuantía del proceso (Mínima) y el lugar donde se encuentra ubicado el establecimiento de comercio dado en arriendo, conforme lo preceptuado en los artículos 17 y 28, numeral 7° del C. G. del P. Adicionalmente, no se observa causal alguna que nulite o invalide lo actuado en todo o en parte.

Así mismo, existe legitimación en la causa por activa en el demandante, por ser el arrendador del establecimiento de comercio y hay legitimación en la causa por pasiva en el demandado, por ser el arrendatario del mismo. Hay integración de la litis, por cuanto concurren las partes legitimadas, arrendatario y arrendador. Finalmente, asiste a ambas partes interés en el litigio, por cuanto se debate la terminación del contrato de arrendamiento por ellas celebrado, ante el incumplimiento del arrendatario aquí demandado, en el pago de la renta en la forma pactada.

PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a esta agencia judicial determinar si hay lugar a decretar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre los señores Diego Armando Orozco Arroyave y Luis Omar Ospina Pérez, por incumplimiento en el pago de los respectivos cánones por parte de este último.

DESARROLLO DEL PROBLEMA:

Para resolver el problema jurídico planteado, debe indicarse en primer lugar que en el expediente obra prueba de la relación contractual entre las partes, consistente en el contrato de arrendamiento suscrito por el señor Diego Armando Orozco Arroyave, en calidad de arrendador y el señor Luis Omar Ospina Pérez, como arrendatario, respecto del establecimiento de comercio denominado “Estadero Horizonte” o “Rancherito Versailles”, ubicado en el área urbana del corregimiento de Versailles de esta municipalidad.

Ahora bien, en tratándose de asuntos mercantiles, como en el presente asunto, el contrato de arrendamiento de establecimientos de comercio constituye una de las modalidades especiales de este tipo de negocio jurídico. Sin embargo, no puede escindirse de las teorías y normas generales previstas en materia civil, inclusive, en el Código de Comercio no hay regulación del contrato de arrendamiento como figura autónoma y específica de carácter mercantil, únicamente el artículo 533 hace referencia a la procedencia del arrendamiento de establecimientos de comercio.

Acorde a lo anterior, la regulación mercantil remite a las normas del Código Civil para efectos de llenar vacíos, en atención a lo dispuesto en el artículo 2º del Código de Comercio, y más específicamente, el artículo 822 de la misma codificación, en el que refiere *“Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley.”*

Ahora bien, como causales de terminación del contrato de arrendamiento se encuentran las contempladas en el artículo 2008 del Código Civil, esto es: **1. Por la destrucción total de la cosa arrendada; 2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 3. Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán; 4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.**

Por su parte, el artículo 518 del Código de Comercio establece unas causales por las que no procede el derecho a la renovación del contrato, señalando en su numeral primero: **“1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”**, y ese incumplimiento viene de la trasgresión de las obligaciones generales del arrendatario que son: 1. Usar y gozar de la cosa según los términos o espíritu del

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandante: Diego Armando Orozco Arroyave

Demandado: Luis Omar Ospina Pérez

Radicado: 05 679 40 89 001 2019 00112 00

Sentencia General N° 82 – Civil N° 33 de 2.021

contrato; 2. Conservar la cosa; 3. Realizar las reparaciones locativas; 4. Pagar el canon de arrendamiento en los plazos estipulados.

Ahora bien, para el presente caso aplicamos por analogía lo señalado en la ley 820 de 2003, en los temas no reglados en el Código de Comercio. Esta norma, en su artículo 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, “... **la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato**”. En otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de esta a un tercero no autorizado por el arrendador, significan incumplimiento contractual.

En punto de la mora traída como motivo de restitución, es necesario indicar que ninguna prueba tenía que allegar la parte actora, toda vez que ese tipo de afirmaciones constituye negaciones indefinidas. Es decir, circunstancias de imposible demostración, lo que traslada la carga de acreditar lo contrario al contrincante de la misma, quien para este caso no es otro que el arrendatario. Es decir, es el accionado el que tiene que probar que pagó la renta en forma completa y tempestiva para desvirtuar la causa que en principio dio fundamento a la petición.

En el proceso que nos ocupa, el actor invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago desde el mes de octubre de 2.018, solicitando por esto la terminación del mismo y la consiguiente restitución del inmueble arrendado. Sin embargo, la parte demandada, quien tenía la carga de la prueba, no desvirtuó la existencia de la causal invocada por aquel.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procederá en la forma preceptuada en el artículo 384, numeral 3 del C. G. del P. Dictando sentencia que declare la terminación de la relación contractual y ordenando la restitución del establecimiento de comercio arrendado, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

De otro lado, solicitó la parte demandante condenar al señor Luis Omar Ospina Pérez al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, por valor de \$5.000.000. A este respecto y de conformidad con lo señalado en el artículo 1594 del Código Civil¹, considera este Funcionario plenamente procedente acceder a tal pretensión, habida cuenta que en el citado contrato las partes impusieron dicha sanción al contratante incumplido, “sin perjuicio de obtener el cumplimiento del contrato y la indemnización por los daños causados”². Y en el presente caso, se ha demostrado que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, lo que genera el nacimiento de la

¹ **TRATAMIENTO DE LA OBLIGACION PRINCIPAL Y DE LA PENA POR MORA.** Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o **a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal.** (resalto del Despacho)

² Ver ordinal décimo del contrato de arrendamiento obrante a folios 7-9 del expediente.

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandante: Diego Armando Orozco Arroyave

Demandado: Luis Omar Ospina Pérez

Radicado: 05 679 40 89 001 2019 00112 00

Sentencia General N° 82 – Civil N° 33 de 2.021

obligación contenida en la clausula penal. Por ello se condenará al demandado al pago de esta.

En orden a lo anterior, conforme lo establece el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte vencida, esto es, al demandado. En atención a lo contemplado en el artículo 5 numeral 1, literal b), del acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura se fijará como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526,00).

Finalmente, se le pone de presente a la parte actora que, conforme lo reglado en el artículo 384, numeral 7°, inciso final del estatuto procesal, se levantará el embargo decretado sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 023-20418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta municipalidad. Lo anterior siempre y cuando no se promueva el proceso ejecutivo dentro del presente expediente, dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria del auto que apruebe la liquidación de las costas ordenada en esta providencia.

En razón y mérito de lo expresado, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO: Declarar JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre el señor Diego Armando Orozco Arroyave, en calidad de arrendador y el señor Luis Omar Ospina Pérez, como arrendatario, del establecimiento de comercio denominado “Estadero Horizonte” o “Rancherito Versailles”, determinado en los hechos de la demanda.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, el señor Luis Omar Ospina Pérez deberá entregar al señor Diego Armando Orozco Arroyave el citado inmueble dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la ejecutoria de este fallo. Si no lo hiciere voluntariamente en la forma antes expresada, se dispone la restitución en diligencia de entrega, para lo cual se comisionará a la Inspección de Policía y Tránsito de la localidad, inclusive con facultad para allanar.

TERCERO: Condenar al señor Luis Omar Ospina Pérez al pago de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento, por valor de \$5.000.000, en favor del señor Diego Armando Orozco Arroyave, conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en Derecho un (1) salario mínimo legal mensual vigente, esto es, novecientos ocho mil quinientos veintiséis pesos (\$908.526,00), atendiendo lo contemplado en el

Proceso: Verbal sumario – Restitución de inmueble arrendado

Demandante: Diego Armando Orozco Arroyave

Demandado: Luis Omar Ospina Pérez

Radicado: 05 679 40 89 001 2019 00112 00

Sentencia General N° 82 – Civil N° 33 de 2.021

artículo 5 numeral 1, literal b), del acuerdo 10554 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con los artículos 365 y 366 del C.G. del P. Líquidense por la Secretaría del Despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO

Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 075 fijado el día 31 del mes de mayo del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGO URREA
Secretario

Firmado Por:

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL PROMISCOU DE LA CIUDAD DE SANTA BARBARA-ANTIOQUIA

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:

2586365cc5f0a99db1e424e760ee76b60cb1626b1808bab33469395981ebf672

Documento generado en 28/05/2021 04:40:07 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>