

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Santa Bárbara, Antioquia, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintiuno (2.021)

Proceso	Verbal Sumario - Restitución de Local Comercial arrendado
Demandante	Francisco Escobar Serna
Demandados	Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales
Radicado	05679 40 89 001 2021 00064 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	Sentencias General N° 186 – Civil N° 65
Decisión	Ordena la restitución del local comercial arrendado – condena en costas.

En cumplimiento a lo ordenado por el H. Tribunal Superior de Antioquia en sentencia de tutela N° 195 del 17 de noviembre hogaño, proferida dentro de la acción constitucional impetrada por el señor Francisco Escobar Serna, en contra de este Despacho. Se procede a emitir sentencia de fondo en el proceso de restitución de local comercial arrendado de la referencia.

Esto comoquiera que las actuaciones anteriores al fallo emitido por esta Agencia Judicial el 20 de septiembre anterior conservan validez. Pues la mencionada Corporación sólo revocó la sentencia civil N° 53 de 2.021, ordenando la emisión de una nueva providencia con base en el material probatorio practicado anteriormente.

HECHOS

Afirma el apoderado del demandante que, el 01 de enero de 2.018, entregó en arrendamiento a los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez González, el local comercial ubicado en la Calle López N° 50-16 de esta municipalidad.

Resalta que la vigencia inicial del contrato era de un año, prorrogándose hasta la fecha, para cuyos efectos se fijó un canon de arrendamiento \$1.320.000 mensuales. Sin embargo, para la fecha de presentación de la demanda, el canon mensual se encuentra en \$1.600.000. Señala que el arrendatario cesó en el pago de los cánones de arrendamiento de diciembre de 2.020, enero y febrero de 2.021

ACONTECER PROCESAL

Este Despacho, mediante auto del 8 de marzo del año que avanza, admitió la demanda y dispuso su notificación a los demandados, indicando el término del cual disponían 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 a los accionados del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 384 ídem, para ser escuchados.

Los demandados fueron notificados por aviso de la demanda promovida en su contra el día 21 de junio, conforme los lineamientos del artículo 292 del C. G. del P., tal y como se desprende de la constancia secretarial fechada el 28 de junio siguiente. Dentro del término de traslado y por intermedio de apoderado judicial, los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez González radicaron la contestación de la demanda. Indicando que la relación contractual entre las partes tiene lugar desde el año 2.006. Sin embargo, en razón de la presión ejercida por el arrendador, se suscribió un nuevo contrato en el año 2.018.

Expuso igualmente el apoderado de los demandados que estos han cumplido cabalmente con el pago de los cánones de arrendamiento, de forma oportuna desde la iniciación del contrato, efectuando los respectivos pagos en las condiciones establecidas e impuestas por el arrendador. Esto es, de manera fraccionada, haciendo depósitos en distintas cuentas bancarias y el excedente en efectivo. En ese orden de ideas, refiere que no existió mora en el pago correspondiente al mes de diciembre de 2.020, únicamente se presentó un retardo no imputable al arrendatario en el mes de enero de 2021, ante la negativa del arrendador a recibir el canon sin fraccionamientos. Así mismo, se negó a emitir un recibo del pago que se le ofrecía, obligando al arrendatario a no efectuar el pago oportunamente.

En atención a la narración fáctica anterior, el abogado formuló las excepciones de pago, falta de identidad del bien arrendado, retardo no culpable, mala fe del arrendador-acreedor, buena fe del arrendatario-deudor e inocuidad de la mora. De estas excepciones se corrió traslado a la parte actora mediante traslado secretarial N° 30 del 8 de julio, conforme lo preceptuado en el artículo 391 del C. G. del P. Término que fue descorrido en debida forma, señalando el abogado que los arrendatarios no cancelaron el canon completo del mes de diciembre de 2020, del cual no hay recibo de pago firmado por el actor, como si lo hay en los meses anteriores cancelados.

Justamente, en lo referente al mes de diciembre del año anterior, afirma el memorialista que no se presenta recibo por cuanto no fue cancelado. Se trata de una mora confesa por el apoderado de los demandados, según el artículo 193 del C.G. del P., al formular la excepción de inocuidad de la mora. Pues no se cumplió con el término de cinco días para realizar la consignación extrajudicial del canon de arrendamiento y enviar copia del respectivo título por medio de una empresa de servicio postal, en razón de lo reglado en el artículo 10 de la ley 820

Proceso: Verbal sumario – Restitución de local comercial arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandados: Darío Antonio Grajales Tabares y otra

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00064 00

Sentencia General N° 186 – Civil N° 65 de 2.021

de 2003. Por tanto, refiere que los meses posteriores a diciembre tampoco cumplen los requisitos de la ley en mención, originándose mora frente a los meses siguientes.

En cuanto al retardo en el pago por la no recepción del arrendador, expresa que la ley establece que en estos eventos se debe efectuar las consignaciones a que haya lugar en el Banco Agrario, remitiendo la constancia de ello por correo certificado, según se indicó previamente. Frente a la identificación del local comercial arrendado, manifiesta que en la demanda se señalaron en forma correcta los linderos del mismo.

De otro lado, aduce que de parte del arrendador no se ha demostrado actuación alguna que configure mala fe. A su vez, no se aprecia buena fe en los demandados; de lo contrario, habrían cancelado el mes de diciembre personalmente o por consignación, ya que era la costumbre liquidar cada mes, ante lo cual automáticamente el actor expedía el recibo de pago.

Finalmente, refiere que la consignación del mes de enero del año 2021 se hizo el día 21 de dicho mes, al adoptar los demandados una actitud de no pagarle directamente al arrendador. Incumpliendo de esta manera con el pago dentro de los primeros 5 días del mes, conforme se estipuló en el contrato.

Surtido el término de traslado de las excepciones de mérito, por auto del 26 de julio hogaño, adicionado mediante providencia del 13 de agosto siguiente, se procedió a convocar a las partes para celebrar la audiencia contemplada en el artículo 392 del Estatuto Procesal, para cuyos efectos se decretaron las pruebas solicitadas por las partes. Audiencia que tuvo lugar el pasado 20 de septiembre, practicándose las actividades previstas en los artículos 372 y 373 ídem, incluyendo la emisión de la sentencia Civil N° 53. No obstante, tal y como se indicó previamente en esta decisión, el Tribunal Superior de Antioquia dispuso su revocatoria.

En ese orden de ideas, procede este Juzgado a proferir sentencia, 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 local comercial 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 local comercial y hay legitimación en la causa por pasiva en los demandados, por ser los arrendatarios 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 presunto incumplimiento de los arrendatarios aquí demandados, en el pago de la renta en la forma pactada.

PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde a esta agencia judicial determinar si se presentó un incumplimiento del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle López # 50-16 del municipio de Santa Bárbara, celebrado el 01 de enero de 2.018 entre el señor Francisco Escobar Serna, como arrendador, y los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales como arrendatarios. Ante el pago incompleto del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2.020 y la mora en el pago del mes de enero del año que avanza.

De demostrarse el incumplimiento por parte de los demandados habrá de declararse terminado el contrato de manera inmediata y por ende se ordenará la restitución del local comercial. Por el contrario, si no se acredita la mora alegada, se declarará infundada la causal de incumplimiento del contrato.

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 Francisco Escobar Serna, en calidad de arrendador y los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales, como arrendatarios. Respecto del local comercial # 5016, ubicado en la Calle López N° 50-16, parque principal de esta municipalidad.

Existe identidad entre el bien dado en arrendamiento y el que ahora se solicita en este proceso. Del contrato se evidencia claramente que se trata de un local comercial ubicado en la calle López #50-16 parque principal de Santa Bárbara, Antioquia. Ha quedado demostrado en los interrogatorios dados por los demandados, que en efecto se trata del local que hoy usan y que les fue dado en arriendo por el señor Francisco Escobar Serna. Por lo que no es posible predicar que se presente una falta de identidad del bien arrendado cómo lo solicitan los demandados.

Ahora bien, en tratándose de asuntos mercantiles, como en el presente asunto, el contrato de arrendamiento de locales comerciales 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. Existen unas

Proceso: Verbal sumario – Restitución de local comercial arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandados: Darío Antonio Grajales Tabares y otra

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00064 00

Sentencia General N° 186 – Civil N° 65 de 2.021

disposiciones especiales en el estatuto comercial, relacionadas con el contrato de arrendamiento, referido únicamente al de inmuebles destinados para establecimientos de comercio; es decir, se refiere al arrendamiento como un bien mercantil.

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 2° del Código de Comercio, “[en] las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil”. Más adelante refiere que,

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. (Código de Comercio artículo 822)

Como causales de terminación del contrato de arrendamiento se encuentran las contempladas en el artículo 2008 del Código Civil. “**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**”. Incumplimiento que se verifica de la desatención de las obligaciones generales del arrendatario, que son: 1. Usar y gozar de la cosa según los términos o espíritu del contrato (CC. Art. 1996) 2. Conservar la cosa (CC. Art. 1997) 3. Realizar las reparaciones locativas (CC. Art. 1998) 4. **Pagar el canon de arrendamiento en los plazos estipulados** (CC. Art. 2000)

Además de lo anterior tenemos que, al no existir de manera expresa, en la Ley comercial, causales de terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, acudimos por analogía a lo señalado en la ley 820 de 2003. Y en todos aquellos temas específicamente no reglados en el Código de Comercio. El artículo 22 de la Ley 820 (2003), prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, de manera unilateral por parte del arrendador, “(...) **1. 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 (Ley 1564, 2012, Art. 167). Son circunstancias de imposible demostración, lo que traslada la carga de acreditar lo contrario a la contraparte, para este caso a los arrendatarios. Les corresponde a los demandados probar que pagaron 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 inicialmente invocó y afirmó la existencia de la causal de mora en el pago de los meses de diciembre de 2.020, enero y febrero de 2.021, solicitando por esto la terminación del contrato de arrendamiento y la consiguiente restitución del local comercial arrendado. No obstante, en los interrogatorios de parte practicados en diligencia que tuviera lugar el 20 de septiembre hogaño, el propio arrendador indicó que los arrendatarios únicamente le adeudaban \$350.000 del mes de diciembre. Los demás cánones fueron cancelados oportunamente.

El artículo 225 de la Ley 1564 (2012), enseña que el testimonio será ineficaz, cuando se trate de suplir un documento que la Ley exige como solemnidad para demostrar la existencia o validez del acto o contrato. Además, cuando se trate de probar el pago de una obligación contraída por los contratantes, “la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto” (Ley 1564, 2012, Artículo 225). Lo que podría exceptuarse si el pago se da en medio de unas circunstancias que haga “imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión” (Ley 1564, 2012, Art. 225), refiriéndose al documento escrito que dé cuenta de tal hecho.

En ese sentido, la parte demandada tenía la carga probatoria de desvirtuar la falta de pago invocada por el demandante. Sin embargo, no cumplió con la misma, pues no se presentó elemento material alguno que diera cuenta de ello. Sobre este aspecto es importante resaltar que, si bien no se aportó el recibo de pago correspondiente al mes de diciembre de 2.020, siendo esta la prueba más común a la hora de acreditar un pago, lo cierto es que la existencia del mismo ha podido demostrarse con los demás medios probatorios contemplados en el artículo 165 del C. G. del P.

Pese a ello, los arrendatarios únicamente sustentan su tesis de pago en las aseveraciones del señor Darío Antonio Grajales Tabares, quien afirma haber cancelado directamente al arrendador y en efectivo la suma de \$350.000. Además de entregarle los comprobantes de las consignaciones efectuadas por valor de \$1.150.000. Aseveraciones que por sí solas no ostentan la entidad probatoria suficiente para acreditar la existencia del pago. Esto es apenas lógico porque la declaración refiere a su propio beneficio, debiendo estar respaldada por otras circunstancias que se compadezcan con esas manifestaciones.

Justamente, con esa finalidad se practicaron por la parte demandada los testimonios de Yenifer Andrea López Colorado, Leidy Johana Álvarez Restrepo

Proceso: Verbal sumario – Restitución de local comercial arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandados: Darío Antonio Grajales Tabares y otra

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00064 00

Sentencia General N° 186 – Civil N° 65 de 2.021

y Lizeth Andrea Otálvaro Arroyave, todas trabajadoras de la Papelería El Parque de esta municipalidad, establecimiento que funciona en el local comercial objeto de restitución. Estas personas, además de manifestar que conocían la problemática suscitada en estas diligencias por los comentarios que le hicieron sus empleadores, fueron unánimes al señalar que no observaron el momento en que el señor Darío Antonio le pagó el canon correspondiente al mes de diciembre de 2.020 al señor Francisco Escobar Serna. Sólo se menciona por parte de Lizeth Andrea que esta se encontraba en el establecimiento cuando el arrendador llegó a reclamar el pago de dicho mes. Indicó Lizeth Andrea en declaración que “en diciembre Francisco llegó a cobrarle el arriendo a doña Gloria porque Darío no se lo había cancelado, Doña Gloria le dijo que es muy raro porque Darío no se atrasa y es lo primero que paga”.

De lo anterior se desprende que los testimonios solicitados por los arrendatarios no han tenido conocimiento directo frente a la situación específica del pago del canon de arrendamiento del mes de diciembre del año anterior. Lo que declararon fue lo que los demandados les expresaron en su momento. En consecuencia, son testimonios que de ninguna manera pueden confirmar la existencia del pago ampliamente enunciado. Y frente al suceso que presencié Lizeth Andrea, que fue en el mes de diciembre, no es posible inferir razonablemente que se haya realizado el pago de los 350 mil pesos, atendiendo a que así lo hizo saber la señora Gloria. Pues el mismo razonamiento habría de predicarse, ante la solicitud de pago que hace el señor Francisco a la señora Gloria, esto es que en efecto no se había cancelado los 350 mil pesos.

Adicionalmente, la prueba documental allegada con la contestación de la demanda, tal y como lo afirma el abogado en los alegatos de conclusión, carece del respectivo recibo de pago o consignación de los \$350.000 faltantes para completar el pago de \$1.500.000 estipulado por las partes. Se reitera, este Despacho considera que el pago puede acreditarse por medio de diferentes elementos de prueba, no sólo con el recibo expedido por el arrendador, para cuyos efectos es indispensable demostrar las circunstancias que rodearon el pago e impidieron la obtención del recibo o prueba documental. No obstante, en el presente caso no se demostró ninguna de estas circunstancias que dieran cuenta de haberse realizado el referido pago.

Ha quedado demostrado la existencia del contrato de arrendamiento del local comercial, suscrito entre las partes Francisco Escobar Serna (arrendador) y Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez González (arrendatarios), documento escrito que se aporta con la demanda. De esta prueba documental se extrae que las partes, contratantes, estipularon que, el canon de arrendamiento “se pagará por anticipado los primeros cinco días de cada mes en la oficina del arrendador o al representante que este señale; exigiendo el arrendatario el recibo de pago correspondiente donde conste fecha de pago, valor pagado, periodo o mes que cancela y la forma de pago” (contrato de arrendamiento de un bien raíz o inmueble Folio 6 de la demanda). Aunado a ello fueron consonantes, en el interrogatorio de parte, tanto el demandante, arrendador como los arrendatarios, demandados en este proceso, que siempre se levantaba recibo por parte del señor

Proceso: Verbal sumario – Restitución de local comercial arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandados: Darío Antonio Grajales Tabares y otra

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00064 00

Sentencia General N° 186 – Civil N° 65 de 2.021

Francisco quien hacía entrega del mismo una vez recibía el pago del canon de arrendamiento. Que resulta lógico de acuerdo al pacto establecido en el contrato.

No existe duda que el señor Darío Antonio Grajales Tabares como la señora Gloria Elena Sánchez González, sabían que era necesario levantar el recibo del pago del arriendo, una vez se realizará este. Además, se demostró que son comerciantes. Y por ende les es exigible un actuar diligente para obtener la prueba del pago del canon de arrendamiento, máxime que este siempre se entregaba por escrito por parte del arrendador. Si dicho pago se efectuó como se indica por parte de los demandados, debió exigirse la entrega del recibo de este, como siempre se hacía. De lo cual solo se dijo y por parte del demandado Darío Antonio, que entregó 350 mil pesos en efectivo y los recibos que daban cuenta de 1.150.000 pesos, en las consignaciones, que previamente las partes habían establecido para realizar el pago. Pero que no le fue entregado el recibo. Refiriéndose al mes de diciembre.

Sin embargo, no se advirtió ninguna gestión para obtener el recibo por parte del señor Francisco, toda vez, que, en palabras del demandado, había pagado oportunamente la totalidad del canon de arrendamiento. Ningún testigo conoció que los demandados hubieran realizado exigencia alguna al señor Francisco para que expidiera el recibo de pago del mes de diciembre. Al respecto el señor Darío quien afirma haber realizado el pago en diciembre como lo venía haciendo todos los meses anteriores, dijo, “no me entrego recibo no sé por qué”. También indicó al Juzgado que no recordaba la fecha en diciembre en el que hizo dicho pago. Pero nada dijo de exigirle el recibo al arrendador, si es que ya había realizado el pago en su totalidad.

Se aportaron unos documentos que contienen los recibos de las consignaciones hechas a dos cuentas de Bancolombia, que son la fotocopia de estos documentos y al final de la hoja se escribe el pago de 350.000 pesos. Soporte que allega el demandado de haber pagado desde abril de 2020 hasta diciembre de 2020 de esta manera, 1.150.000 pesos en 5 consignaciones y 350 mil en efectivo. Sin embargo, estos documentos no están firmados por el arrendador y no corresponde al recibo que indicaron las partes se levantaba para acreditar el pago del canon de arrendamiento. Por ello no es posible darles el valor de veracidad que se requiere si tenemos en cuenta que quien los aporta es el mismo demandado.

De las pruebas practicadas en este juicio no se demostró que el arrendatario haya realizado el pago de los 350 mil pesos correspondientes al mes de diciembre de 2020. Con lo que se estructura la causal de mora en el pago de canon de arrendamiento. Circunstancia que implica el desconocimiento de una de las obligaciones del arrendatario y por ende se genera el incumplimiento del contrato. Que deviene necesariamente en la terminación del contrato de arrendamiento y su consecuente restitución al arrendador del local comercial.

Teniendo en cuenta que se ha demostrado la causal invocada por el demandante, se tornaría innecesario realizar el análisis de la supuesta mora generada en el mes

Proceso: Verbal sumario – Restitución de local comercial arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandados: Darío Antonio Grajales Tabares y otra

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00064 00

Sentencia General N° 186 – Civil N° 65 de 2.021

de enero de 2021. Sin embargo, el Despacho encuentra prudente aludir a ello en atención a que esta también fue propuesta por la parte demandante. Frente a este tópico el Despacho encuentra justificada la mora del mes de enero de 2021, toda vez, que el pago ha quedado demostrado se realizó el día 21 de enero de 2021. Pero el miso se dio en estas condiciones a partir de los desaciertos que acaecieron en virtud del altercado del mes de diciembre que dio pie al rompimiento de las buenas relaciones que las partes traían hasta entonces. Ante el no levantamiento de un recibo o documento que diera cuenta del pago por el monto completo, esto es, por valor de \$1.600.000, esto para el mes de enero.

Prueba de ello es que una vez se obtiene una forma clara del pago, se continúa haciendo el mismo sin reparo alguno, dentro de los primeros cinco días de cada mes, conforme se observa en las consignaciones aportadas en el transcurso del proceso. De hecho, el demandante reconoce que los arrendatarios se encuentran al día en los pagos, resaltando que sólo adeudan el valor de \$350.000 mil pesos del mes de diciembre.

Con relación a las formalidades que establece la Ley 820 de 2003, para acreditar el pago del canon de arrendamiento cuando no es posible hacerlo como se pacta en el contrato. Hay que tener en cuenta que la teleología del artículo 10 de la Ley 820 (2003), es que el arrendatario no incurra en mora, pero también que el arrendador conozca de dicho pago. A fin de evitar cualquier daño para las partes contratantes. En este evento, podemos ver sin dubitación alguna que el arrendador conoce la existencia de las consignaciones realizadas desde enero de 2021 hasta la fecha, pues el mismo arrendador afirma categóricamente conocer los pagos y estar al día con estos hasta el mes de septiembre de 2021 (fecha en la que se realizó la audiencia de instrucción y juzgamiento) pues recibió las mismas por la empresa de servicio postal 472. Cumpliéndose a cabalidad el fin de la norma referida, por lo que frente al modo de enviar las comunicaciones no se evidencia que se contradiga dicha disposición.

Teniendo en cuenta las anteriores precisiones, se declarará el incumplimiento del contrato de arrendamiento de local comercial. Suscrito por parte del señor Francisco escobar Serna y los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales. Por tanto, se declara su terminación y se ordenará la restitución del mismo.

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, a los demandados. 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 fijarán como agencias en Derecho el equivalente a 4 SMLMV para el año 2021, es decir tres millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento cuatro pesos (\$ 3.634.104,00).

A este respecto y comoquiera que en la sentencia civil N° 53 del 20 de septiembre anterior se había condenado en costas al demandante, mismas que fueron ejecutadas por parte de los demandados y cuyo pago se materializó el 15

Proceso: Verbal sumario – Restitución de local comercial arrendado

Demandante: Francisco Escobar Serna

Demandados: Darío Antonio Grajales Tabares y otra

Radicado: 05 679 40 89 001 2021 00064 00

Sentencia General N° 186 – Civil N° 65 de 2.021

de octubre pasado, conforme se desprende de la consulta efectuada en la fecha en el portal del Banco Agrario. Se ordenará al abogado Juan Camilo Mejía Grajales, beneficiario del depósito judicial N° 413630000015193, que reintegre la suma de tres millones seiscientos setenta y cuatro mil ciento cuatro pesos (\$ 3.674.104,00). Por cuanto el Tribunal Superior de Antioquia, en el fallo de tutela plurimencionado, dispuso dejar sin efectos la sentencia civil N° 53, así como las actuaciones posteriores.

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 el incumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre Francisco Escobar Serna, como arrendador, y los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales, en calidad de arrendatarios, del local comercial ubicado en la Calle López N° 50-16, parque principal de esta municipalidad. Por mora en el pago parcial del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020.

SEGUNDO: Declarar JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre Francisco Escobar Serna, como arrendador, y los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales, en calidad de arrendatarios, del local comercial ubicado en la Calle López N° 50-16, parque principal de esta municipalidad.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, los señores Darío Antonio Grajales Tabares y Gloria Elena Sánchez Gonzales deberán entregar al señor Francisco Escobar Serna, el local comercial descrito en el ordinal primero, dentro de los 30 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.

CUARTO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en Derecho el equivalente a 4 SMLMV para el año 2021, es decir, tres millones seiscientos treinta y cuatro mil ciento cuatro pesos (\$ 3.634.104,00), atendiendo 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, en concordancia con los artículos 365 y 366 del C.G. del P. Liquidense por la Secretaría del Despacho.

QUINTO: Ordenar al Dr. Juan Camilo Mejía Grajales, beneficiario del depósito judicial N° 413630000015193, que reintegre la suma de tres millones seiscientos setenta y cuatro mil ciento cuatro pesos (\$ 3.674.104,00) correspondiente al referido título judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILFREDO VEGA CUSVA
JUEZ

CERTIFICO
Que el auto que antecede fue notificado electrónicamente por estados Nro. 160 fijado el día 26 del mes de noviembre del año 2021, a las 08:00 de la mañana.

DANIEL FELIPE GALLEGU URREA
Secretario

Firmado Por:

Wilfredo Vega Cusva
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
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:
51a4bf72e452ec6580599e33aab5e61ff3de15b53e73319004763eeefdd95a09
Documento generado en 25/11/2021 01:43:04 PM

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