



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**

JUZGADO QUINTO PROMISCO MUNICIPAL DE LA DORADA CALDAS

La Dorada Caldas, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia N° 009

Proceso: Restitución de mueble arrendado

Radicado: 2021-00286-00

SENTENCIA

Se decide el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado formulado por la Corporación HABITAT, contra el señor WILLIAM TORRES VERA, cuyo objeto es la restitución del Local Comercial ubicado en la carrera 2 # 5-109/119, de La Dorada, Caldas.

ANTECEDENTES

I. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y PETITUM DEMANDATORIO

La parte demandante, solicitó se declarara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 06 de noviembre de 2020 con el demandado por el no pago de los cánones pactados y consecuentemente la restitución del Local Comercial ubicado en la carrera 2 # 5-109/119, de La Dorada, Caldas, cuyas demás características aparecen insertas en el referido contrato.

II. TRÁMITE PROCESAL

Reunidos los requisitos de ley, la demanda fue admitida mediante auto adiado veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintiuno (2021)¹ por el cual se dispuso dar traslado de la misma al extremo pasivo, por el término de ley. Con la advertencia

¹ Fls. 26 y 27, C.1.

de que ésta última no sería oída hasta tanto hubiera demostrado haber consignado a órdenes del Despacho el valor total de los cánones adeudados o en su defecto, los recibos de pago expedidos por el arrendador que acrediten el pago de la obligación.

La providencia en mención le fue notificada al correo electrónico del demandado el día 13 de septiembre de 2021 (folio 24), en los términos previstos por el artículo 8 del Decreto 806 de 2020. Transcurrido el término legal otorgado para contestar la demanda y proponer excepciones, no se ejercitó este derecho.²

III. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que no se observa en esta instancia procesal trámite alguno que invalide lo actuado, siendo procedente decidir sobre el fondo del asunto.

En virtud del artículo 390 parágrafo 3º del Código General del Proceso cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar.

Ahora bien, como en las presentes diligencias no hubo pronunciamiento por parte del demandado, que de conformidad con el artículo 97 del C.G.P. la falta de contestación de la demanda hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, y que el Despacho considera suficientes las pruebas aportadas por la demandante en el líbelo, se procederá a realizar su estudio de fondo para proferir sentencia, en los siguientes términos:

La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y características del contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en los preceptos contenidos en el Título XXVI del Código Civil. Se aplica por remisión a los convenios nacidos en el ámbito mercantil, según reza el artículo 822 del Código de Comercio.

² Fl. 33 C. 1

En los términos del artículo 1973 del C.C. el arrendamiento "es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

En el presente caso, necesario es precisar que la relación contractual, tiene su génesis en un contrato de arrendamiento de local comercial, mediante el cual el demandado en su condición de arrendatario ejerce su actividad comercial, encontrando el Despacho que la existencia del contrato no está en entredicho, pues está delimitado, el objeto (*expendio de bebidas embriagantes*), el precio y las partes que lo celebraron, por lo que las normas que lo gobiernan y con las cuales se resolverá el litigio, son las consagradas en el Código de Comercio.

El ordenamiento, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio³, sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2º, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: (i) el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), cuyas diferencias surgidas al momento de la renovación se decidirán por el procedimiento verbal (artículo 519); (ii) en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); (iii) en el arrendamiento de los locales nuevos o reparados, se prefiere al anterior arrendatario sin pago de prima (artículo 521) o con pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

Por último, se resalta el carácter bilateral del contrato de arrendamiento y, por consiguiente, la naturaleza sinalagmática de las obligaciones derivadas del mismo.

³ Art. 516 numeral 5 C. Cio.

En el caso bajo estudio, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de mora en el pago de los cánones de arriendo. Afirma que la parte opositora incumplió con el pago de los cánones de junio, julio y agosto de la presente anualidad, y desde allí los causados durante el curso del proceso.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta "es un estado de incumplimiento calificado, que no se refiere, por más que suene obvio, al contrato, sino a cada una de las obligaciones derivadas de él; en el caso del contrato de arrendamiento, ella se predica de cada uno de los cánones que surgen del negocio. Teniendo en cuenta que el pago es la ejecución exacta de la prestación debida (art. 1626 del Código Civil), incurre en mora quien incumple con ello, sea porque omitió ejecutar la prestación, sea porque lo hizo de manera tardía, sea porque lo realizó de manera incompleta"⁴

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde.

De esta manera, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3º del artículo 384 del C. G.P., imperativo en cuanto a: "**Ausencia de oposición a la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.**" (Negrillas fuera de texto)

De conformidad con lo expuesto, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones apuntaladas por el actor, pues está probado el acuerdo de voluntades y la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que la parte demandada no se opuso a las pretensiones, es procedente ordenar la restitución, condenando en costas a la parte vencida en el presente juicio.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Promiscuo Municipal de La Dorada, Caldas, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

⁴ Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

V. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato arrendamiento existente entre la CORPORACIÓN HABITAT, en calidad de arrendadora, y el señor WILLIAM TORRES VERA, como arrendatario, por incumplimiento contractual bajo la causal de mora en los cánones de arrendamiento del mes de junio, julio y agosto de 2021, cada uno por valor de \$900.000 mensuales, en relación con el Local Comercial ubicado en la 2 # 5-109/119 de esta Municipalidad.

SEGUNDO: ORDENAR la Restitución del Local Comercial ubicada en la 2 # 5-109/119 de La Dorada, Caldas. Para esos efectos se concede a la parte demandada el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: En caso de que el demandado WILLIAM TORRES VERA no proceda a restituir el inmueble aludido, en forma voluntaria como esta señalado, desde ahora se comisiona a la Alcaldía Municipal de esta ciudad, para que haga efectiva la entrega del bien objeto de restitución, a quien se enviará Exhorto con los insertos del caso, quedando facultado el comisionado para señalar fecha y hora para la diligencia, haciendo uso de la fuerza pública para ello, si fuere necesario.

Para la expedición del despacho comisorio la parte demandante deberá informar la falta de entrega por parte del demandado.

CUARTO: COSTAS a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante, las que serán liquidadas oportunamente por la Secretaría del Juzgado.

NOTIFIQUESE

