

República de Colombia



JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MU

icipal
Riosucio (Caldas), doce de Abril de dos mil veintiuno

ASUNTO :

Sin que se observe causal que invalide lo actuado, resuelve el Despacho acerca de la demanda de restitución de bien inmueble arrendado (local comercial), presentada por VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR, quien se identifica con cédula de ciudadanía N° 25.058177, contra EDISON MARIO DÍAZ LARGO con c. c. N° 71.651.376.

ANTECEDENTES :

La señora VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR promueve acción de “RESTITUCIÓN DE BIEN ARRENDADO” contra el señor EDISON MARIO DÍAZ LARGO, en la que plantea las siguientes pretensiones: (i) que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 01 de Septiembre de 2019, en relación con el inmueble comercial ubicado en esta localidad de Riosucio (Caldas), en la calle 6ª No. 6-09, **por mora de parte del Arrendatario en el pago de los cánones pactados.** (ii) Que se ordene al Demandado la restitución del inmueble a la Demandante. (iii) Que se practique diligencia de entrega del inmueble a la Demandante. Y (iv) que se condene en costas a la Parte demandada.

Los hechos sobre los cuales fundamenta la parte actora sus pretensiones se sintetizan así:

La señora VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR y EDISON MARIO DÍAZ LARGO celebraron contrato de arrendamiento de local comercial, con relación al bien inmueble ubicado en esta localidad, en la calle 6ª N° 6-19, con Matrícula Inmobiliaria N° 115-1881 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos y debidamente identificado por sus linderos.

Estipularon las Partes que el contrato tenía vigencia por un año, contado a partir del 01 de Septiembre de 2019 y actualmente el contrato se encuentra vigente. El local se destinaría al funcionamiento de un negocio de “Discoteca-Bar”.

El canon de arrendamiento se pactó inicialmente en la suma de \$ 300.000, pagaderos mensualmente en forma anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes, pero las mismas Partes acordaron que a partir del 01 de Enero, el canon de arrendamiento sería de \$ 400.000 pesos mensuales.

El establecimiento de comercio que opera en el inmueble en referencia, está inscrito a nombre del Demandado, como “DISCO-BAR LA VIEJOTECA DE MARIO”.

El arrendatario EDISON MARIO DÍAZ LARGO empezó a incumplir con el pago del canon de arrendamiento, desde el mes de Abril de 2020, hasta la presentación de la demanda, para un total de \$ 3.200.000.

ANEXOS A LA DEMANDA:

A la demanda anexó la Interesada los siguientes documentos:

- ✓ El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO que celebró con el demandado EDISON MARIO DÍAZ LARGO el 01 de Septiembre de 2019, con relación al Inmueble en referencia.
- ✓ Copia de la Escritura Pública N° 332 de 23 de Agosto de 1979, por medio de la cual la señora ELENA MEJÍA Vda. De MEJÍA adquirió el bien inmueble en cuestión.
- ✓ Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 115-1881, correspondiente al bien inmueble objeto de esta acción de restitución.
- ✓ Copia de su cédula de ciudadanía.

ACTUACIÓN DEL DESPACHO:

Por reunir los requisitos legales, este Despacho judicial admitió la demanda de

“RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO”, mediante auto de 03 de Diciembre de 2020 y dispuso su notificación al Demandado en la forma señalada en el artículo 291 del CGP, con entrega de copia de la demanda y de sus anexos, al señor EDISON MARIO DÍAZ LARGO, para que en término de diez días diera contestación a la misma y ejerciera su derecho a la defensa.

Igualmente se le advirtió que, como la causal de restitución invocada lo es la “mora en el pago del canon de arrendamiento pactado”, sólo sería oído dentro del trámite procesal, si acreditaba el pago de lo adeudado y la consignación de los que se fuesen causando.

El accionado EDISON MARIO DÍAZ LARGO compareció ante la Secretaría del Despacho el 19 de Febrero del presente año y se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, ante lo cual, el término para que el Demandado contestara la demanda y propusiera excepciones, venció el 05 de Marzo de esta misma anualidad, a las seis de la tarde.

En esa misma fecha, el señor DÍAZ LARGO allegó copia de escrito que con fecha 09 de Octubre de 2020 envió a la arrendadora y demandante VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR. Sin embargo, en proveído de 12 de Marzo hogaño se le indicó que no sería escuchado, en aplicación a lo dispuesto en el artículo 384, numeral 4, inciso segundo, del Código General del Proceso, en virtud a que el Demandado no se puso al día con los cánones de arrendamiento adeudados.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Sea lo primero advertir que en el presente caso se verifican los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia en esta falladora para conocer y fallar el proceso, lo cual permite un pronunciamiento de fondo que ponga fin a la controversia suscitada entre las partes, al no advertirse causal de nulidad que invalide lo actuado.

Demanda en forma: De conformidad con la doctrina tradicional de la Corte, se ha entendido que es aquélla que satisface plenamente los requisitos de forma exigidos por la ley procesal, en este caso por los artículos 82, 83, 84 y 384 del CGP, y la que no contenga además indebida acumulación de pretensiones y en el presente caso la demanda fue presentada acorde con estos lineamientos y en tal virtud el despacho la admitió.

Competencia: Este despacho judicial es competente para conocer y fallar el proceso, por la naturaleza del asunto, la ubicación del inmueble, la cuantía del proceso y el domicilio de la parte demandada.

Capacidad para ser parte y comparecer al proceso: Tanto la Demandante como el Demandado goza de la capacidad para ser parte, por el solo hecho de ser personas en derecho y también están legalmente facultados para actuar sin necesidad de Apoderado, por tratarse de un asunto de “mínima cuantía”.

De otro lado, se preservaron los principios fundamentales del debido proceso y el derecho de defensa consagrados en el artículo 29 de la Constitución Nacional, habida cuenta, el demandado EDISON MARIO DÍAZ LARGO fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda, diligencia en la que se le advirtió que contaba con diez (10) días para contestarla y recibió copia de la misma y de sus anexos, precisamente para el ejercicio del derecho de defensa.

No obstante, el señor DÍAZ LARGO no se hizo representar por Apoderado y aunque en virtud de la cuantía del proceso puede actuar directamente, dentro del citado término de diez días sólo allegó copia de un escrito que con fecha 09 de Octubre de 2020 envió a la Arrendadora-demandante, planteándole varios inconvenientes presentados y que dieron al traste con el cumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

Y aunque podría argumentarse que el contenido de tal libelo en cita constituye de todos modos una respuesta a la demanda, en este caso particular el Demandado no puede ser escuchado, habida consideración, la causal de “restitución” que se invoca radica en la “mora en el pago de los cánones de arrendamiento” y frente a casos de esta naturaleza, el artículo 384, numeral 4, inciso segundo, del Código General del Proceso exige a la Parte demandada ponerse al día con el pago de los cánones adeudados hasta la presentación de la demanda y continuar cancelando los generados durante el trámite procesal. La norma en cuestión, es del siguiente contenido:

“... Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de alimentación u otros conceptos a que esté obligado el demandad en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos

por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de la consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel...”.

CONSIDERACIONES:

El Contrato de Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por medio del cual dos partes -arrendador y arrendatario-, se obligan recíprocamente, el primero a conceder el goce de una cosa mueble o inmueble y el segundo a pagar por este goce un precio determinado. (art. 1973 C.C.).

Son pues de la esencia del contrato de arrendamiento los siguientes elementos:

a) Una cosa o bien cuyo uso o goce concede una de las partes, llamado “arrendador”, a la otra denominada arrendatario, y b) un precio que el Arrendatario debe pagar como contraprestación por el uso y goce de la cosa que el Arrendador entrega.

Obligaciones de los Contratantes

El arrendamiento es un contrato bilateral, pues las partes que en él intervienen se obligan recíprocamente. Es consensual, basta el simple acuerdo de voluntades para su perfeccionamiento, esto es, no requiere solemnidades para que se repunte celebrado el contrato, por esa razón puede llevarse a escrito o celebrarse de forma verbal. Es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro. Por ello que el contrato genera obligaciones para ambas partes, es así como el arrendador se obliga principalmente a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la cosa arrendada.

Por su parte, el arrendatario está obligado a utilizar la cosa para los fines que se estipularon en el contrato, a conservarla con el fin de restituirla en el estado en que le fue entregada, salvo su deterioro normal y la última y tal vez más importante, **a pagar el precio, renta o canon acordado con el arrendador al momento de suscribir el contrato.**

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la terminación

del contrato con justa causa, por la parte que si cumplió.

Arrendamiento de Local Comercial

Sabido es que dentro del Código de Comercio no se reguló el contrato de arrendamiento, razón por la cual de conformidad con el contenido de los artículos 2 y 822 del C. de Co., el contrato de arrendamiento de locales comerciales se encuentra regulado, en su estructura misma, por las reglas comunes del contrato de arrendamiento que consagra el Código Civil y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (arts. 518 y sgtes).

Para la resolución de este asunto además de la disposición contenida en el párrafo 3º del artículo 424 del C.P.C., hemos de acudir a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, pues es un hecho cierto y no sujeto a duda, que nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento de local comercial y que sólo en caso de vacío normativo acudiremos a las reglas del Código Civil y normas complementarias en relación con este caso.

El artículo 518 del Código de Comercio establece que en caso que se presenten las siguientes tres situaciones, así el Comerciante-Arendatario lleve más de 2 años ejerciendo con el mismo Establecimiento de Comercio, NO tendrá derecho a exigir la prórroga automática del contrato de arrendamiento. Veamos:

- 1) Cuando el Comerciante-Arendatario haya incumplido el contrato.
- 2) Cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el Comerciante-Arendatario.
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

A renglón seguido, la misma normatividad dispone que

“[...] ARTÍCULO 520. <DESAHUCIO AL ARRENDATARIO>. En los casos previstos en los ordinales 2o. y 3o. del artículo 518, el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial. Se exceptúan

de lo dispuesto en este artículo los casos en que el inmueble sea ocupado o demolido por orden de autoridad competente [...]”.
(subraya el despacho)

En el caso a estudio, la Demandante invoca como causal de terminación del contrato de arrendamiento **“incumplimiento en el pago de la renta”**, la que se enmarca entonces en la primera de las excepciones al derecho de renovación del contrato que asiste al comerciante.

En relación con el incumplimiento del contrato alegado por la Parte demandante, debemos estudiar la necesidad de desahucio frente a la causal de restitución que se invoca.

Ante el silencio del Código de Comercio al respecto, resulta imperioso acudir a la legislación civil en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 822 de aquel.

“[...] ARTÍCULO 822. <APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL>. 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.[...]”

Frente a la causal aquí esbozada, constitutiva del incumplimiento del contrato, esto es, la mora en el pago de la renta, ha de precisarse que es esta, la de pagar oportunamente el precio o renta convenida, la más esencial de las obligaciones que pesan sobre el arrendatario, pues sin ella no podría hablarse de contrato de arrendamiento. El arrendatario debe pagar oportunamente el precio mientras el contrato subsista y en la forma establecida o paccionada para dicho pago.

A este respecto, las reglas generales sobre la carga de la prueba informan que es al deudor a quien corresponde demostrar que efectuó el pago y que lo hizo oportunamente. Y en este trámite resulta relevante lo que se afirma en la demanda, en el sentido que el arrendatario EDISON MARIO DÍAZ LARGO sólo canceló el canon de arrendamiento del local comercial ubicado en la calle

6ª N° 6-19 de esta localidad, en donde puso en funcionamiento un negocio de “DISCOTECA-BAR”, hasta el mes de Marzo de 2020 y de allí en adelante no hizo pago alguno, y ni siquiera lo hizo después de notificado del auto admisorio de la demanda, con el fin de poder ser escuchado en el trámite procesal.

Así las cosas, a no dudarlo, la ocurrencia de la mora alegada en la demanda, se encuentra plenamente demostrada, sin que sea óbice para la prosperidad de la pretensión fundada en dicha causal la ausencia del desahucio. Veamos:

El desahucio, conforme al inciso primero del artículo 2009 del C.C., consiste en la noticia anticipada que una de las partes contratantes da a la otra, sobre su voluntad de ponerle fin al contrato de arrendamiento y tal comunicación del arrendador, fundada en la falta de pago del canon, tiene como finalidad constituir en mora al arrendatario deudor.

Sin embargo, en relación con la necesidad de prueba del desahucio o constitución en mora, para este asunto, la doctrina ha sido clara y pacífica al concluir que el mandato contenido en el segundo inciso del artículo 90 del C.P.C. y actualmente en el segundo inciso del artículo 94 del CGP, suple tal actividad del arrendador.

En efecto, reza el artículo 94 del CGP lo siguiente:

“INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCION EN MORA. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquélla, o el de mandamiento ejecutivo, en su caso, se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación al demandante de tales providencias, por estado o personalmente. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.”

“La notificación del auto admisorio de la demanda en procesos contenciosos de conocimiento produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, y la notificación de la cesión del crédito, si no se hubiere

efectuado antes. Los efectos de la mora sólo se producirán a partir de la notificación.”

“ ... ”

De esta manera, la causal invocada para dar por terminado el contrato de arrendamiento de local comercial, suscrito en este caso entre la señora VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR como “arrendadora” y el señor EDISON MARIO DÍAZ LARGO en calidad de “arrendatario”, está llamada a prosperar.

Por tanto, en la presente sentencia se declarará terminado dicho contrato de arrendamiento de local comercial, que unió a las partes ahora en litigio, por el incumplimiento de parte del Demandado en el pago de los cánones pactados.

Y consecuencia lógica de dicha terminación del contrato, es exigir e imponer al demandado EDISON MARIO DÍAZ LARGO la restitución el local que ha ocupado en la explotación comercial de la DISCOTECA-BAR “LA VIEJOTECA DE MARIO”, ubicado en este municipio en la Calle 6ª Nro. 6-19, determinado por los siguientes linderos: *####Por el frente, o sea el OCCIDENTE con la carrera 6ª antes citada, por un costado o sea por el SUR, con la calle 6ª antes citada, por otro costado o sea el NORTE, con propiedad del señor Alfonso García, hoy de don Gabriel Bolívar, pared de por medio, y por el pie o sea el ORIENTE, con propiedad del señor Luis Trejos hoy de don David Alzate, pared de por medio####.*

Para la entrega del bien inmueble por parte del Demandado, a la Demandante, se concederá a aquél término de quince (15) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo. En caso de que la parte demandada no proceda a entregar el inmueble en dicho lapso, se procederá a su lanzamiento, previo señalamiento de la fecha y hora para la diligencia, para lo cual se comisionará al señor INSPECTOR MUNICIPAL URBANO DE POLICÍA de esta localidad.

Finalmente se condenará al pago de las costas y gastos procesales, a la Parte demandada. Las costas se tasan en monto equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente. Los demás gastos procesales deben ser demostrados por la Parte actora.

Por lo expuesto, el **Juzgado Segundo Promiscuo de Riosucio (Caldas)**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A :

Primero: **DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO** el contrato de arrendamiento de local comercial, celebrado el 01 de Septiembre de 2019 entre la señora **VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR** identificada con cédula de ciudadanía N° 25.058.177, en calidad de “arrendadora” y el señor **EDISON MARIO DÍAZ LARGO** con c. c. N° 71.651.376, como “arrendatario”, con relación a la planta baja del inmueble ubicado en el área urbana de esta localidad, en la esquina de la calle 6ª con carrera 6ª, N° 6-19, comprendido dentro de los siguientes linderos: *###Por el frente, o sea el OCCIDENTE con la carrera 6ª antes citada, por un costado o sea por el SUR, con la calle 6ª antes citada, por otro costado o sea el NORTE, con propiedad del señor Alfonso García, hoy de don Gabriel Bolívar, pared de por medio, y por el pie o sea el ORIENTE, con propiedad del señor Luis Trejos hoy de don David Alzate, pared de por medio###.*

Segundo: **ORDENAR** al señor **EDISON MARIO DÍAZ LARGO**, que dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya el inmueble objeto del contrato que se declara terminado, debidamente descrito en el numeral anterior, a la demandante **VICTORIA LEONOR TREJOS SALAZAR**.

Tercero: **ADVERTIR** al señor **EDISON MARIO DÍAZ LARGO** que si vencido el término indicado en el numeral anterior, no se hubiere producido la restitución ordenada, se librára despacho comisorio al señor Inspector Municipal Urbano de Policía de la ciudad, para que proceda a efectuar la entrega del inmueble a la demandante TREJOS SALAZAR.

Cuarto: Esta decisión no admite recursos, por ser “**de única instancia**”, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 384 del CGP y con relación a su cuantía.

Notifíquese


CÉSAR JULIO ZAPATA ZULETA
J u e z

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
RIOSUCIO - CALDAS**

NOTIFICACION POR ESTADO: 027

Hoy: 13 de Abril de 2021

Secretario: Jorge