

REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL



Ocho (8) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Referencia

Proceso: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Demandante: ISABEL CRISTINA ARIAS GIRALDO
Demandado: BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENAS
Radicado: 17-777-40-89-001-2021-00136-00
SENTENCIA No. 02

ASUNTO

No existiendo causal que invalide lo actuado procede el despacho a decidir de fondo por medio de **SENTENCIA ANTICIPADA**, en este proceso verbal sumario de restitución de inmueble arrendado instaurado por **ISABEL CRISTINA ARIAS GIRALDO** contra **BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENAS**.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el 20 de abril de 2021, la señora ISABEL CRISTINA ARIAS GIRALDO por intermedio de apoderada judicial, solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento suscrito inicialmente entre ANA SILVIA GIRALDO DE ARIAS y BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENAS el 6 de enero de 2009 respecto de un local comercial No 2 ubicado en el pasaje comercial ubicado en la carrera 7 No 33-47 y 33-49, cuyos linderos son los siguientes /// por el frente con la carrera 7ª. Por el fondo con propiedad de BERTA ESCOBAR DE MEJÍA. Por un costado con propiedad de EVIDENCIO ANZOLA. Por el otro costado con propiedad de la arrendadora (hoy de JESÚS MONTOYA) y por la parte superior o cenit con el Segundo piso o planta de la misma///, por la causal de incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento.

Solicita igualmente que se ordene al demandado restituir a la parte demandante, el inmueble dado en arrendamiento y condenarlo al pago de las costas a que haya lugar.

Repartida que fuera a este despacho la demanda formulada, por auto del 13 de mayo de 2021 se admitió la demanda, y se ordenó advertirle a la parte demandada que para ser oído en el proceso debían cancelar a órdenes del Juzgado el valor de los cánones que según la demanda se debían y los que se causaren en el transcurso del juicio.

El día 19 de mayo de 2021, se notificó personalmente la señora BLANCA INES ROMERO CÁRDENAS mediante dirección electrónica, misma que no se avaló por el despacho pues no se aportó el acuse de recibo o cualquier otra evidencia que acredite la recepción de la notificación por dicho medio electrónico.

Por medio de Interlocutorio N° 914, el día 22 de noviembre de 2021, se otorgó plenos efectos a la notificación por conducta concluyente a la demandada, parte que en el término de traslado formuló excepciones de mérito.

Para el 15 de febrero de dos mil veintidós, en Interlocutorio N° 128, se dispuso decretar pruebas y convocar a las partes y apoderados, para la audiencia, fijándose el día martes 22 de febrero de 2022, a las 09:00 a.m. En esa fecha se intentó fallidamente la conciliación, se recibieron los interrogatorios a los extremos procesales, se fijó el litigio y se realizó el saneamiento de manera oficiosa, ordenando a la parte demandante notificar al nuevo propietario del bien objeto de arrendamiento, esto es, al señor Juan Felipe Giraldo, concediendo un término de 10 días para tal fin, y suspendiendo el proceso mientras se realiza la gestión.

En el interregno de esta semana, el titular del despacho ha estudiado a fondo la normatividad que rige la materia, considerando que debe adoptarse de manera anticipada la decisión de fondo, al advertirse en la actualidad la falta de legitimación en la causa por activa, y no haber más pruebas por despachar, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

1.1. Demanda en Forma: La demanda de Restitución de Inmueble Arrendado cumple con los requisitos formales exigidos en los arts. 82 y ss, del Código General del Proceso. Se observa, además, el requisito especial del art. 384 ídem de acompañar a la demanda la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

1.2. Competencia: Este Juzgado es competente para conocer del presente asunto por su naturaleza, su cuantía y el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de restitución.

1.3. Legitimación en la causa: En virtud del contrato de arrendamiento de cuya existencia obra en el expediente prueba documental que no fue tachado de falso en tiempo, a las partes enfrentadas les asistía interés jurídico para intervenir en el proceso bien por activa como por pasiva, al configurarse la relación material arrendador – arrendatario hasta el día 31 de diciembre de 2021.

2- Prueba del contrato de arrendamiento.

Se adjuntó a la demanda la prueba documental del contrato de arrendamiento, del que se establecen los siguientes elementos:

a. Las partes: Convinieron el arrendamiento de un local comercial, el cual se identifica en el escrito de demanda y sus anexos.

b. Duración: Las partes acordaron una duración del contrato por término de un año, con fecha inicial el 6 de enero de 2009, con un canon de \$680.000 mensuales. Sin embargo, dicho convenio se fue prorrogando en el tiempo hasta el día de hoy.

El proceso de Restitución de Inmueble Arrendado es un proceso declarativo o de conocimiento por esencia. Los procesos declarativos buscan que el Juez, una vez haya analizado el material probatorio, profiera sentencia conforme a la pretensión aducida en la demanda, o absuelva al demandado según el caso.

3- Normatividad aplicable al asunto de marras:

El Contrato de 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, el arrendador, a la otra denominada arrendatario. y b) Un predio 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 repute válido; es oneroso, pues tiene como objeto la utilidad de ambos contratantes, gravándose cada uno en beneficio del otro, es 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 lo que fue arrendada y a librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce de la misma. 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 a última y tal vez más importante, 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 Co. 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 de Comercio y complementariamente por las reglas del Código de Comercio. (Arts. 518 y sgtes).

Respecto al contratante cedido la norma contempla:

“ARTÍCULO 894. fecha desde que la cesión tiene efectos frente al contratante cedido y terceros. La cesión de un contrato produce efectos entre cedente y cesionario desde que aquella se celebre; pero respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde la notificación o aceptación, salvo lo previsto en el inciso tercero del artículo 888”.

Al respecto, la cesión de contratos, de manera general, es una figura mediante la cual se trasfiere la posición contractual con todas sus consecuencias jurídicas a un tercero. Esta figura tiene como fundamento el principio de autonomía de la voluntad de las partes, pues opera cuando ambos extremos de la relación contractual lo consienten, por lo cual, por regla general, debe ser notificado (Código de Comercio, Libro Cuarto, Capítulo VI, artículos 887 y siguientes). La cesión de contratos, además, es un acto entre vivos. Ahora bien, la cesión de un contrato de arrendamiento, está específicamente regulada en los artículos 2004 del Código Civil y 17 de la Ley 820 de 2003. En dichos apartes normativos, se establece, como regla general, la prohibición la cesión del contrato por parte del arrendatario, a menos que exista expresa autorización del arrendador.

A su turno, el código civil menciona en su Artículo 2016 establece lo siguiente:

“Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa. Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aún antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado.

Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo o pasar la propiedad al fideicomisario; sin embargo de lo que se haya estipulado entre el arrendador y el arrendatario sobre la duración del arriendo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 853, inciso 2o.”

Este último artículo menciona:

“ARTICULO 853. <RESOLUCION DEL CONTRATO>. Aún cuando el usufructuario tenga la facultad de dar el usufructo en arriendo o cederlo a cualquier título, todos los contratos que al efecto haya celebrado se resolverán al fin del usufructo.

El propietario, sin embargo, concederá al arrendatario o cesionario el tiempo que necesite para la próxima percepción de frutos; y por ese tiempo quedará sustituido al usufructuario en el contrato.”

4- El caso objeto de estudio.

4.1- Se solicita en la demanda:

- 1).- Se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora ISABEL ARIAS GIRALDO en calidad de ARRENDADORA y BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENAS en calidad de arrendataria, con relación al inmueble local comercial No 2 ubicado en el pasaje comercial ubicado en la carrera 7 No 33-47 y 33-49, cuyos linderos son los siguientes por el frente con la carrera 7ª. Por el fondo con propiedad de BERTA ESCOBAR DE MEJÍA. Por un costado con propiedad de EVIDENCIO ANZOLA. Por el otro costado con propiedad de la arrendadora (hoy de JESÚS MONTOYA) y por la parte superior o cenit con el Segundo piso o planta de la misma.
- 2) se decrete el lanzamiento y la entrega a la demandante del inmueble anteriormente descrito
- 3) Que no sea escuchada la demandada, hasta que no consigne los cánones adeudados, y los que se llegaren a causar.
- 4) Se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble a favor de la demandante
- 5) se condene en costas a la parte demandada

4.2 De la contestación de la demanda:

La parte pasiva, oponiéndose a la prosperidad de la misiva, propuso como excepciones la inexistencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento.

5- Caso concreto.

En esa medida, se recuerda que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento están consagrados en el artículo 1973 del Código Civil, según el cual *“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”*.

De la lectura de los dos preceptos reseñados, se extrae que, son elementos esenciales de este tipo de contratos: i) la cosa arrendada, ii) el precio o canon y iii) el consentimiento de las partes, sin los cuales el contrato no produce efecto alguno o degeneraría en otro contrato.

Así, del relato efectuado por la parte accionante, unido al análisis del material probatorio que reposa en el expediente se identificó que dos partes, de un lado, ISABEL ARIAS GIRALDO en calidad de ARRENDADORA, dió su consentimiento para, la una, conceder el goce de una cosa de su propiedad, el bien inmueble local comercial No 2 ubicado en el pasaje comercial ubicado en la carrera 7 No 33-47 y 33-49, cuyos linderos son los siguientes por el frente con la carrera 7ª. Por el fondo con propiedad de BERTA ESCOBAR DE MEJÍA. Por un costado con propiedad de EVIDENCIO ANZOLA. Por el otro costado con propiedad de la arrendadora (hoy de JESÚS MONTOYA) y por la parte superior o cenit con el Segundo piso o planta de la misma; y, la otra, BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENA, pagar el canon o precio, inicialmente pactado hasta el año 2020 en \$2.000.000 mensuales, por el disfrute de la misma.

En esa medida, para este servidor es un hecho probado que entre las partes existió claramente una relación contractual de arrendamiento del inmueble identificado atrás, que inició años atrás. Por lo tanto, del análisis hasta aquí propuesto, no resultan dudas sobre la existencia real del contrato de arrendamiento.

Pese a que las partes no manifestaron expresamente la ocurrencia de una cesión del contrato, del interrogatorio de parte de ambas se puede extraer que ello ocurrió como se pasa a estudiar.

Del interrogatorio de parte de la demandante se extrae que con la venta del bien objeto de arrendamiento, entregó los derechos y frutos del mismo:

“El 31 de diciembre vendí la propiedad, yo no sé qué ha hablado con el nuevo dueño. (...) Yo le envié una carta comunicándole el cambio de dueño”.

En la misma sintonía se aprecia el interrogatorio de parte de la demandada:

“Ella el 31 de diciembre de 20 21, me llegó una carta donde me decía que me presentaba el nuevo dueño, y de ahí en adelante yo me tenía que entender con el nuevo dueño, simplemente una carta donde dice el nombre y el número de cédula de nuevo dueño y ya. Cuando se le preguntó si había adelantado de gestiones para comunicarse con el nuevo dueño, respondió me comunicó con el papá, lo llamé para preguntarle dónde, a quien le consignaba, Le pregunté qué cuánto tenía que consignarle, que cuál era el incremento, me respondió que por el momento le consignaron lo mismo que estaba pagando del año anterior. Incluso dijo que “el señor Giraldo le dio un número de cuenta personal de él, y después le dijo que según la abogada de doña Cristina le había recomendado que viniera yo personalmente al juzgado, y pidiera un número de cuenta para que le consignara a esa cuenta, que por que ella había cometido un error, que porque yo le tenía que consignar al número de cuenta del señor Juan Felipe Giraldo.”

Ahora bien, al establecerse el título traslativo de dominio de la parte arrendadora a un tercero, es necesario que esta judicatura se detenga a verificar si la venta extingue el contrato de arrendamiento.

En este punto es importante resaltar que de la lectura del artículo 2008 del Código Civil se observa que las causales que hacen expirar los contratos de arrendamiento de cosas son: i) el consentimiento mutuo, ii) la destrucción total de la cosa arrendada, iii) la expiración del tiempo estipulado, iv) la extinción del derecho de dominio del arrendador ¹ y v) una sentencia judicial en los casos previstos por la ley.

Según lo normado por el numeral tercero del inciso tercero, artículo 278 del Código General del Proceso, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, cuando se encuentre probada la carencia de legitimación en la causa.

Bajo ese entendido, recordando lo dicho en proveído del 14 de marzo de 2002, Rad. 6139, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia explicó en sentencia del pasado 10 de marzo de 2015, radicado SC2642-2015 M.P. Jesús Vall de Rutén Ruíz:

“... La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”.

¹ En este punto, el artículo se refiere a las situaciones previstas en el artículo 2016 del Código Civil, especialmente cuando el arrendador era usufructuario o propietario fiduciario de la cosa arrendada.

Lo anterior abre un panorama disímil, en donde se debe estudiar la legitimidad por activa de la demandante en restitución, y sin mayores esfuerzos, es forzoso concluir, que se generó una cesión del contrato al haberse trasladado el dominio del bien inmueble, haberse notificado al contratante cedido y haberse producido los efectos de la cesión del contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio Billares Europa.

Emerge de ello entonces que quien se llamaba a esta acción como arrendadora ya no lo es, esto es, la señora ISABEL CRISTINA ARIAS GIRALDO del predio en mención, y la demandada, ya le está pagando el canon de arrendamiento a un tercero que es el nuevo propietario del inmueble.

No se podrá declarar terminado por este medio judicial el contrato de arrendamiento celebrado entre la señora y BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENAS en calidad de arrendataria, con relación al inmueble, ya que no hay legitimación en la causa por activa para solicitar tal pretensión de parte de la demandante, además, porque las mismas partes ya lo resolvieron y aceptaron tal migración de parte arrendadora.

Sin embargo, para que no queden dudas del estudio serio que se le exige a la judicatura del tema en cuestión, y como quiera que hasta el 31 de diciembre de 2021 el contrato surtió efectos entre las partes, se pasan a estudiar las pretensiones de la demanda que tienen extremos temporales en esas épocas.

Según la pretensión tercera de la demanda, se adeudaban los cánones de los meses de abril, mayo y junio de 2020, sin embargo, la demandante en el interrogatorio de parte, modificó su pretensión, al indicar que se adeudan la mitad de los cánones de estos meses.

Atinadamente, la parte pasiva se opuso a la prosperidad de la pretensión, allegando el acuerdo de pago suscrito por las partes, que reglamentaba ese lapso de tiempo que se cerraron los establecimientos de comercio de esa naturaleza, con ocasión de la pandemia COVID 19.

Según los dichos de la demandante en su interrogatorio, expresó que *“ella me dijo que después me pagaba el excedente, en Julio me llamo y me dijo que todavía no tenía el arriendo completo, que me iba a dar otro millón de pesos, y después me daba el excedente, en agosto ella me consignó el millón de pesos, colocó en la consignación excedente del mes de julio, cuando ella me consignaba le contestaba recuerde que debe el excedente, ella nunca me respondía”*.

A su turno, la parte demandada, manifestó *“fue un alivio, no me comprometí a pagarle después el excedente de esos meses, porque no los dejaron abrir sino de últimos en la pandemia, es el mes de julio no quedó pactado en el documento, la lógica era que yo pagara el excedente, porque no estaba escrito, y lo correcto es lo correcto”*

Para esta judicatura, de las declaraciones de las partes, de ninguna manera se puede concluir que la señora Blanca aceptó adeudar 3 millones de pesos, respecto al supuesto incumplimiento en los cánones de los meses de abril, mayo y junio de 2020, toda vez que los dichos de cada una resaltan una vez más su postura inicial en el proceso.

Al respecto, el documento aportado a folios 15, resalta:

“(...) atendiendo a su solicitud hemos realizado el siguiente acuerdo, el mismo consiste en que a partir del 01 de abril de 2020 hasta el 01 de junio del mismo año. La señora Blanca Inés pagará la mitad de la totalidad del arriendo, o sea 1 millón de pesos, ese acuerdo sólo estará vigente entre los tres meses en las fechas en que se mencionaron anteriormente y que para mayor claridad se escribe a continuación. 1 de abril de 2020 1 millón, 1 de mayo de 2020 1 millón, 1 de junio de 2020 con millón”.

De la literalidad del acuerdo de pago de esos tres meses, no se requieren mayores elucubraciones para concluir que las partes convinieron una disminución expresa en el canon de ese periodo, es decir, no es más que una confirmación del contenido literal del documento, mismo que no tiene condicionamientos de pagos futuros, convirtiéndose en un acuerdo claro, expreso y exigible, por lo que se desestima esta pretensión.

Frente a la causal constitutiva de incumplimiento del contrato, según las expresiones del hecho quinto de la demanda, 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.

Al 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. En este trámite, el demandado demostró los hechos que respaldan las excepciones propuestas, y ante tal acreditación ha de concluirse que efectivamente se ha cubierto el canon de arrendamiento los meses de abril, mayo y junio del año 2020, y los demás que se han venido venciendo periódicamente, pues incluso acreditó al despacho un cambio de forma de pago del canon, tal como lo convinieron las partes.

Respecto al aumento de los cánones del contrato alegado en el interrogatorio de parte por la señora demandante, nada se dijo en las pretensiones de la demanda, por lo que, partiendo de un principio dispositivo, este servidor no podrá pronunciarse al respecto.

Zanjado el tema, no tiene asidero la vinculación del nuevo propietario del local comercial, por lo que se dejará sin efectos su convocación al proceso y la orden de notificarle del asunto.

Por lo dicho, se declarará la configuración de una carencia de legitimación en la causa por activa, se condenará en costas a la demandante, para lo cual se fijará como agencias en derecho el valor de un salario mínimo legal mensual vigente, y el archivo del expediente.

Finalmente, se ordenará la entrega de los títulos judiciales a favor del señor Juan Felipe Giraldo López, quien según las manifestaciones realizadas por las partes es el nuevo propietario del inmueble objeto del presente trámite.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Supía, Caldas, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR la existencia de falta de legitimación en la causa por activa a interior de este proceso Verbal sumario– Restitución de inmueble arrendado, promovido a través de apoderado judicial, por la señora **ISABEL CRISTINA ARIAS GIRALDO** en contra de la señora **BLANCA INÉS ROMERO CÁRDENAS**.

SEGUNDO: NO ACCEDER A LOS PEDIMENTOS DE LA DEMANDA, en relación a los hechos que se abarcaron hasta el 31 de diciembre de 2021, y por ende se niega el **DAR POR TERMINADO** el contrato de arrendamiento del establecimiento de comercio denominado **BILLARES EUROPA**, y por ende se niega su **RESTITUCIÓN**.

TERCERO: DEJAR SIN EFECTOS la vinculación del nuevo propietario del local comercial y la orden de notificarle del asunto.

CUARTO: CONDENAR al demandante al pago de las costas procesales a favor del demandado, las que serán liquidadas en oportunidad legal, incluyendo la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, por concepto de agencias en derecho, de conformidad con el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: ORDENAR LA ENTREGA de los títulos judiciales a favor del señor Juan Felipe Giraldo López, por lo expuesto en la parte motiva.

SEXTO: Contra esta providencia no procede recurso alguno por tratarse de un asunto de mínima cuantía.

SEPTIMO: ORDENAR EL ARCHIVO del proceso, previa cancelación de su radicación en el libro radicador y base de datos que se llevan en el Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(ORIGINAL FIRMADO)
MARLON ANDRÉS GIRALDO RODRÍGUEZ
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el estado
No. 036 del 9 de marzo de 2022

(ORIGINAL FIRMADO)
ERIKA MARIANA MARÍN COLORADO
SECRETARIA