



Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
Juzgado Civil Municipal  
Madrid Cundinamarca  
Calle 7ª N° 340 Piso 2  
Tel: 0918254123

PROCESO	VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE	EDILMA MELGAREJO MUÑOZ Y DIANA STELLA CECILIA MELGAREJO MUÑOZ
DEMANDADA	MARCELA SANTOS MARTIN
RADICACION	2543040030012022-0652

Madrid, Cundinamarca. Julio catorce (14) de dos mil veintitrés (2023). – Ω

Se define la primera instancia del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO, que EDILMA MELGAREJO MUÑOZ Y DIANA STELLA CECILIA MELGAREJO MUÑOZ, promueven contra la parte demandada MARCELA SANTOS MARTIN, para que previos los trámites especiales del artículo 384 del Código General del Proceso, se declare que como arrendataria incumple las obligaciones contraídas mediante el vínculo contractual de arrendamiento del veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), particularmente la cláusula decimoquinta a respecto al desconocimiento del preaviso y pago de la indemnización pactada pretendiendo que además de la terminación contractual, se disponga la restitución del local comercial del primer piso de la carrera 6 N° 11-48, barrio Santa Matilde de esta población, que se encuentra a cargo de la parte demandada quien debe asumir la respectiva condena en costas.-

Se concretan las anteriores aspiraciones sobre el local comercial del primer piso de la carrera 6 N° 11-48, barrio Santa Matilde de esta población cuyas condiciones, rasgos y demás especificaciones contiene la demanda y el contrato allegado, donde además se indica como causal de terminación del nexo contractual y se anuncia sin ninguna contradicción que tal aspiración corresponde al cumplimiento del preaviso y pago de la indemnización pactada en el contrato de arrendamiento aportado. -

## **ACTUACIÓN PROCESAL**

Admitida la demanda por reunir los requisitos de ley mediante la providencia del dieciséis (16) de mayo y su adición del diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022), se dispuso la notificación y traslado pertinente a la parte demandada conforme la notificación personal que reporta el proceso desde el pasado 18 de agosto, previas las citaciones y requerimientos dispuestos por la ley 794 de 2003, por cuya efectividad constituyó apoderado quien se ocupó de su defensa mediante las excepciones de tramitarlo mediante otro procedimiento, inexistencia de la causal de mora, falta de litis consorcio necesario, inexistencia de contrato de vivienda urbana e inexistencia de desahucio en los términos del artículo 520 del Código de Comercio, respaldas en que el contrato obliga tanto a la demandada como al coarrendatario, que corresponde a un local comercial, que nunca se invocó la mora tramitándose la demanda por un procedimiento diverso al previsto por los artículos 360, 384 y 390 del Código General del Proceso y en que se omitió el aviso anticipado antes de los 6 meses del

artículo 520 del Código de Comercio.

La tempestiva intervención de la parte demandada, fue cuestionada la oposición desplegada en cuanto obtuvo por vía de reposición la corrección respecto a la causa de la terminación, que los yerros de procedimiento debieron impugnarse mediante reposición, que el coarrendatario renunció a tal condición según comunicación anexa en cuanto simplemente respondía por las obligaciones dinerarias, que el desahucio opera atendiendo el pacto sobre el mismo dispuesto cuya situación excluye la aplicación del artículo 520 del Código de Comercio, por cuyas condiciones reclama la improcedencia del ataque propuesto.

## **CONSIDERACIONES**

Se encuentran debidamente acreditados los presupuestos procesales que están determinados por la vecindad de las partes y la naturaleza del asunto, así como por la cuantía de la obligación. A salvo la legitimación que corresponde a una de las excepciones al concurrir en la demanda los requisitos legales se admitió, ocupándose el despacho de resolver la instancia determinando la eventual pertinencia de las excepciones de mérito propuestas.

Consiste el contrato de arrendamiento en el desplazamiento de la tenencia de un bien corporal que realiza el arrendador, a favor de un arrendatario que asume la obligación de pagar una contraprestación en dinero durante una sucesión de plazos convencionalmente establecidos, conforme el alcance y las definiciones dispuestas por los artículos 1973 y 2000 del Código Civil.

Como negocio de ejecución periódica o sucesiva, como tal es susceptible de terminarse por la ocurrencia de causales determinadas por el legislador, que una vez verificadas generan la obligación del arrendatario de restituirle el bien arrendado a su arrendador, de acuerdo a las condiciones del artículo 2003 del Código Civil.

Por tratarse de un contrato consensuado, su perfeccionamiento no depende del agotamiento de una formalidad constitutiva del mismo, en cuanto surge del simple acuerdo de voluntades sobre los elementos esenciales del negocio, en este caso la determinación de la cosa a arrendar y del canon de arrendamiento, por disposición de los artículos 1500, 1602 y 1603 del Código Civil.

Como todo contrato bilateral, lleva ínsita la condición resolutoria tácita, por ello si alguno de los contratantes incumple las obligaciones a su cargo, el otro podrá solicitar la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, tal fenómeno se conoce en contrato como los que ocupan la atención del Despacho, de ejecución sucesiva, como la terminación dispuesta bajo las condiciones de los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

El contrato de arrendamiento es un negocio bilateral porque tanto arrendador como arrendatario toman y asumen cargas,

deberes jurídicos: el primero debe entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario para que pueda utilizarlo para el fin propuesto; el segundo, está obligado al pago del precio del arrendamiento dentro de los periodos estipulados, directamente al arrendador y en el lugar que hubiere sido convenido.

Concretamente, el artículo 1973 del Código Civil, define el contrato de arrendamiento como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado. A su vez el artículo 1627 ibidem señala que el pago se hará de conformidad con la obligación y el 2002 que el pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados. El artículo 2008 del mismo estatuto establece las causales de expiración del arrendamiento, y una de ellas los mismos modos como expiran los demás contratos, de manera que tratándose de causales de terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, como sucede en este caso, debe acudirse al artículo 1546 del Código Civil, que trae consigo la condición resolutoria tácita de los contratos bilaterales, cuando no se cumple por uno de los contratantes lo pactado, y que en el evento particular del contrato de arrendamiento, se denomina terminación, que es una resolución pero sin efecto retroactivo, y que opera para contratos de ejecución sucesiva. De manera que, celebrado el contrato, este se constituye en ley para las partes, según el artículo 1602 del Código Civil y el desconocimiento o inobservancia de alguna de sus cláusulas traduce en el incumplimiento del contrato, tornándose en una causal para darlo por terminado.

Dentro de las condiciones requeridas para el éxito de la restitución, previamente se requiere que se acredite y se demuestre el contrato de arrendamiento, se trate ya de prueba documental suscrita por el arrendatario, bien por su confesión en un interrogatorio extraprocesal o por la simple prueba testimonial siquiera sumaria en la forma como lo autoriza el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso.

Ninguna controversia suscita la existencia del contrato, en cuanto así lo reporta la documental allegada, los hechos admitidos en la réplica y el escrito de excepciones, dentro de cuya oportunidad la parte demandada antes que rebatir o cuestionar el contenido de los documentos aportados con la demanda se abstuvo de impugnarlos en las condiciones relacionadas por los artículos 244, 245 y 246 del Código General del Proceso ratificándose su autenticidad.

Sin reparos frente al contrato ningún conflicto suscita los elementos esenciales del arrendamiento las estipulaciones o acuerdos entre las partes sobre el goce de la cosa arrendada, el precio y el consentimiento sobre uno y otro. Siendo, como es, el goce de la cosa materia del contrato elemento esencial del convenio, una de las obligaciones del arrendador, además de la entrega, es la de mantenerle en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo (artículo 1982 del Código

Civil.).

Entre las causas que pueden dar lugar a la extinción del contrato de arrendamiento, algunas son por hecho o culpa del arrendador, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella, hace cesión del usufructo al propietario o pierde la propiedad por su culpa, para determinar los efectos jurídicos que produce la extinción voluntaria del derecho de arrendador, hay que averiguar previamente si la persona que le sucede en el derecho de dominio está o no obligada a respetar el arrendamiento.

El contrato de arrendamiento origina un derecho personal a favor del arrendatario. Nuestra legislación ha establecido, para evitar fraudes, que el arrendatario pueda continuar el goce de la cosa, en desarrollo del contrato, cuando el sucesor haya adquirido la cosa a título gratuito o cuando habiéndola adquirido la cosa a título oneroso, presenta el arrendatario una demostración auténtica del contrato que permita acreditar que su fecha es cierta y que no ha sido fraudulentamente supuesta conforme lo estatuye el artículo 2020 del Código Civil

Precedidos del anterior marco conceptual y probatorio se determinara la incidencia de la causal de fenecimiento y la posición que a la misma propone el apoderado de la parte demandada, para enervar su aspiración mediante las excepciones de tramitarlo mediante otro procedimiento, inexistencia de la causal de mora, falta de litis consorcio necesario, inexistencia de contrato de vivienda urbana e inexistencia de desahucio en los términos del artículo 520 del Código de Comercio, aspectos que necesariamente merecen las siguientes consideraciones.

Reclama la parte demandada el trámite del proceso mediante un procedimiento diverso al que legalmente le corresponde, aspiración que bajo el ámbito del artículo 368 del Código General del Proceso resulta desafortunada en cuanto dicha disposición reguló por tal cuerda el trámite de todos aquellos procesos o controversias que carezcan de una regulación propia o especial, que por ser ajenos a los demás procedimientos se rigen por tal normatividad, asunto que desconoce el apoderado de la parte demandada en cuanto el proceso de restitución de inmueble arrendado plenamente lo regulan los artículos 384 y 390 aplicables a todo asunto contencioso de mínima cuantía, cuya exigencia en manera alguna genera controversia en cuanto a la decisión de imprimirle a la presente controversia el procedimiento verbal sumario, que de acuerdo al artículo 25 y 26 del Código General del Proceso determina que se tramitan por tal cuerda los relacionados con aspiraciones inferiores a 40 salarios mínimos, que por tratarse de un contrato de arrendamiento pactado inicialmente a un año arrojan una suma equivalente a los 12 meses de renta, que corresponden a \$21'600.000 que ratifican el proceder del Despacho, las condiciones de la demanda y la determinación de impulsarlo como asunto de mínima cuantía en la forma expuesta bajo cuyas condiciones deviene

impróspera la excepción propuesta.

Tampoco encuentra prosperidad las reclamadas inexistencia de la causal de mora y la inexistencia de contrato de vivienda urbana de un lado, porque ya se explicó, la documental aportada da cuenta de la relación de arrendamiento sobre un local comercial, admitido por la parte demandada al replicar la acción y el desconocimiento directo y tajante de la providencia mediante la cual se corrigió el admisorio dispuesto para descartar de plano tanto el arrendamiento de vivienda como la causal de mora aludidos en las excepciones, situación que desapareció del presente proceso por lo menos desde el diecinueve (19) de julio de dos mil veintidós (2022) dispuesto con ocasión de la reposición interpuesta por el apoderado de la parte demandante precisamente para definir y corregir, como se requirió desde la demanda, que la causa de la terminación correspondía al incumplimiento contractual en consonancia con la pretensión y la demanda interpuesta.

Frente a la falta de litis consorcio necesario, debe considerarse que tampoco conlleva éxito alguno como quiera que se pactó la solidaridad entre los arrendatarios, cláusula vigésima, en cuanto así lo registra el contrato de arrendamiento respecto de “WILAMAR ARÉVALO HERNÁNDEZ” y lo reclama el apoderado de la parte demandada.

Sobre tal asunto debe considerarse que el acreedor tiene la facultad dispuesta por los artículos 1568 y 1571 del código civil, para dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, en cuanto a diferencia de lo reclamado despliega una acción solidaria que lo releva de la obligación de integrar un litis consorcio necesario por pasiva y por ello, como se admitió, ningún reproche puede endilgársele cuando acciona respecto a uno solo de los deudores solidarios.

La existencia de varios contratantes y la decisión del actor de promover la acción solo contra uno de ellos, materializa el ejercicio de la facultad y derecho dispuesto por el Código Civil, en su artículo 1568 que establece:

“En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y ca da uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito.

Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.

La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley”. b. De las obligaciones solidarias

A partir de esa comunidad de obligados, reiterándose que el contrato expresamente consigna, cláusula vigésima reseñada, una solidaridad que en manera alguna puede desconocer el apoderado de la parte demandada, debe atenderse que ante dicha situación, para excluir precisamente la reclamada integración del contradictorio, que debió plantearse como excepción previa, recurso, al inicio del proceso, el actor simplemente despliega la facultad que precisamente le autorizó

el artículo 1571 del Código Civil en cuanto dispone que tratándose de esas acciones el promotor del juicio podrá dirigirlo indistintamente contra uno o todos los obligados de acuerdo a sus particulares intereses y seguramente considerando el obligado que mejores garantías de cumplimiento le ofrezca, asunto que en la situación actual ninguna dificultad ofrece atendiendo la causal de terminación del contrato que se esgrime.

Frente a dicha elección, tiene dispuesto la Corte:

“Sobre el particular importa precisar que la presencia de uno o varios sujetos intervinientes en las obligaciones derivadas de un mismo contrato, permite identificar que aquéllas pueden ser de distintas especies: será única, si la prestación es impuesta a un solo deudor y en favor de un único acreedor; o será plural si es impuesta a un solo deudor pero en favor de varios acreedores, o a varios deudores en favor de un acreedor, y obviamente que lo será también si recíprocamente aparece un número plural de sujetos activos y pasivos de la obligación.

En torno a las obligaciones plurales, desde el punto de vista de los sujetos, se distinguen a su vez las obligaciones conjuntas, cuyo efecto radica en que “en general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de cosa divisible, cada uno de los deudores en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo solo tiene para demandar su parte o cuota en el crédito”; y las obligaciones solidarias o in solidum que se constituyen cuando se da igual presencia de sujetos plurales que en la conjunta, pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley “puede exigirse a cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda”.

Desde el punto de vista pasivo, ambas obligaciones, conjuntas y solidarias, exigen como presupuesto para la aplicación de los efectos antes indicados, o sea para la exigencia de la cuota parte o de la totalidad de la deuda respectivamente, la intervención de un número plural de deudores, la unidad de prestación, es decir, que sea uno mismo el objeto debido por éstos, bajo el bien entendido de que si cada uno debe cosa distinta pueden formarse vínculos jurídicos completamente independientes; y que se trate de cosa divisible, dado que únicamente siendo de esa especie el objeto adeudado es susceptible la división por cuotas que reclama la conjunta y admisible la posibilidad de que, no obstante la divisibilidad, pueda exigirse totalmente la prestación de cada deudor en virtud de la solidaridad. (artículo 1568 del C. Civil).

En resumen, para la verificación de los efectos propios de las obligaciones conjuntas y solidarias se requiere que los varios deudores deban lo mismo, de modo que si lo que se debe por varios sujetos recae sobre objeto divisible, la regla general es que la obligación es y obra como conjunta y por consiguiente a cada deudor únicamente se le puede reclamar su cuota parte en la deuda; pero si se pacta la **solidaridad, o la establece la ley o el testamento, a cada y a todos los deudores si se quiere se le puede exigir el pago total, y si se trata de obligación indivisible**, cada uno de los que la han contraído unidamente, es también obligado a satisfacerla en todo en razón de la naturaleza del objeto.

“En efecto, la solidaridad implica un beneficio para el acreedor en virtud del cual puede exigir el pago total de la obligación de cualquiera de los deudores solidarios, tal como se deduce de lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 1568 del C. Civil; correlativamente el pago que realice uno o varios de éstos también extingue la obligación de los demás respecto del acreedor.”<sup>1</sup> Resaltado y subraya ajena al texto.

En tales condiciones resulta excluida de la controversia la situación reclamada frente al Litisconsorcio necesario que en los términos del artículo 61 del Código General del Proceso solo se configura:

“Cuando la cuestión litigiosa haya de resolverse de manera uniforme para todos los litisconsortes, los recursos y en general las actuaciones de cada cual favorecerá a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio sólo tendrán eficacia si emanan de todos.

Igualmente se incumple en el proceso la exigencia del artículo 83 de la norma citada en cuanto no subsiste una obligación o acto cuya naturaleza y margen de controversia que no pueda resolverse de mérito o de fondo sin la comparecencia de las personas que suscriben el contrato, porque aparte de que el excepcionante omite indicar que causa impide la resolución de la controversia y determina la vinculación, de entrada no se advierte al margen de lo explicado, porque el proceso deba adelantarse con el arrendatario demandado y quien suscribe el contrato como garante, el señor Arévalo Hernández, si al fin y al cabo la

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Civil. Expediente Nro. 7400. Sentencia del 27/11/2002

pretensión está encaminada antes que a la exigibilidad o el pago de obligaciones a cargo de la demandada, cuya figura explica la intervención del citado garante, a la terminación del contrato, el pago de una indemnización ante la imposibilidad de continuar el contrato, aspiración que en manera alguna corresponde o esta de cargo de la arrendataria incumpléndose la condición de garante que determina la prosperidad del ataque señalado.

Respecto a la legitimación por pasiva en los procesos en los que concurren deudores solidarios, establece el Código Civil en su artículo 1571 del Código Civil que

“El acreedor podrá dirigirse contra todos los deudores solidarios conjuntamente, o contra cualquiera de ellos a su arbitrio, sin que por éste pueda oponerse el beneficio de división”

Retomando los términos del contrato de arrendamiento celebrado entre EDILMA MELGAREJO MUÑOZ Y DIANA STELLA CECILIA MELGAREJO MUÑOZ, en calidad de arrendador y MARCELA SANTOS MARTIN, en calidad de arrendatario, cuya cláusula vigésima pactaron: “... Coarrendatario. Para garantizar a las Arrendadoras el cumplimiento de sus obligaciones la Arrendataria tiene como Coarrendatario a WILMAR ARÉVALO HERNÁNDEZ identificado con la CC No 11365485 DE (sic) (Cundinamarca), quien declara que se obliga solidariamente con la Arrendataria durante el término de duración del contrato y sus prorrogas y por el tiempo que permanezca el local comercial en poder de este...” ratificándose con tales términos la conclusión reseñada para negar la excepción propuesta con tal alcance, porque al contrario de lo pretendido por el apoderado de la parte demandada en el contrato se pactó la solidaridad, por lo cual, el acreedor, en virtud a dicha solidaridad está facultado para elegir de cuál de los deudores solidarios exige el cumplimiento de la obligación, razón por la cual, la excepción propuesta carece de prosperidad.

La reclamada inexistencia de desahucio en los términos del artículo 520 del Código de Comercio merece de entrada las siguientes precisiones. Su reclamo abiertamente desdice y desconoce el pacto que sobre los términos de la misma dispusieron las partes al suscribir el vínculo que determina el presente proceso, que expresamente sobre tal aspecto consigna:

“Preaviso. Las Arrendadoras podrán dar por terminado el presente contrato durante cualquiera de sus prórrogas, mediante preaviso dado a la Arrendataria con un plazo no menor de tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que se fija por las partes en lo equivalente a tres cánones de arrendamiento vigentes a la fecha en que sea intención terminar este Contrato. Igualmente, la Arrendataria podrá dar por terminado este Contrato durante el término inicial o el de sus prorrogas previo aviso escrito a las Arrendadoras, con un plazo no menor de tres (3) cánones de arrendamiento vigente a la fecha en que sea intención terminar este contrato. Cumplidas estas condiciones las arrendadoras obligadas a recibir el inmueble...” Negrilla y subraya ajenas al texto. -

Patenta la transcripción dispuesta el ejercicio del artículo 1.602 del Código Civil en cuanto a que:

“Los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

La anterior disposición, histórica y jurisprudencialmente comporta una importante y trascendental

incidencia en el derecho que destaca y privilegia el reconocimiento de la voluntad individual como eje definitorio del sistema legal contemporáneo.

Por tal alcance todo contrato válidamente realizado, se equipará a rango de ley en el marco de las relaciones privadas, más allá de las implicaciones mercantiles y comerciales que acarrea tiene una importante significación en el derecho, por cuanto reconoce que el hombre a través de sus decisiones es un auténtico legislador de su destino. Es decir, el artículo 1.602 del Código Civil acentúa que las personas en razón a su autonomía deben ser los arquitectos de su vida por intermedio de las decisiones y obligaciones que adquieren y en esa medida la intervención Estatal en principio debe ser mínima.

Por manera que la aplicación del pretendido y reclamado artículo 820 del Código de Comercio, viola y desconoce no solo el contenido de la cláusula transcrita sino el principio de autonomía y libertad de las partes, que impone categóricamente la observancia y exigibilidad de los términos contractuales que no son invalidados ni cuestionados mediante los procedimientos respectivos, por cuyas condiciones resulta ineficaz la aspiración de imponer los términos de la referida disposición sobre el acuerdo expreso, previo y regulatoria que con el que las partes acordaron el tema de la terminación anticipada, que no pueden desconocerse en cuanto el derecho que reclama el apoderado de la parte demandada expresamente fue renunciado por su representada al suscribir el contrato y ya la legalidad o conveniencia de ese proceder escapa la competencia del presente proceso en el que ni siquiera se cuestionó la transcrita causal.

Sobre la autonomía y obligación de acatar los términos contractuales, debe precisarse que tal tema reiterada y pacíficamente lo aborda la jurisprudencia entre otros con los siguientes términos:

“La persona es la médula cinética, razón y justificación de toda conocida ordenación normativa, a la cual le concede personificación, atributos, derechos, iniciativa, libertad y habilidad jurídica para disponer de sus intereses en procura de satisfacer sus fines, necesidades vitales, designios o propósitos individuales en la vida de relación, disciplinar, regular, gobernar u ordenar su esfera dispositiva en el tráfico jurídico mediante el negocio jurídico y el contrato o acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas.”

Tal preminencia también ocupó la atención de la Corte Constitucional<sup>3</sup> que al definir su incidencia en nuestra Carta Política define el principio de pacta sunt servanda, entre otros asuntos con los siguientes términos:

Esta Corporación en sentencia C-186 de 2011 precisó que

“la autonomía de la voluntad privada es un postulado formulado por la Doctrina Civilista Francesa a mediados de los Siglos XVIII y XIX, el cual se ha definido como, el poder otorgado por el Estado a los particulares para crear, dentro de los límites legales, normas jurídicas para la autorregulación de sus intereses”.

Ahora bien, desde antaño la autonomía privada y la voluntad del contratante han sido uno de los pilares fundamentales sobre los cuales se han edificado las relaciones civiles y comerciales en la sociedad occidentalizada. Sin embargo, desde el advenimiento de la Carta

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencias de 31 de mayo de 2010, exp. 25269-3103-001-2005-05178-01; 1º de julio de 2008, exp. 11001-3103-033-2001-06291-01; y 1º de julio de 2008, exp. 11001-31-03-040-2001-00803-01).

<sup>3</sup> Referencia: expediente T-515421. Peticionario: Cooperativa Multiactiva de Empleados de Distribuidoras de Drogas (Copservir Ltda). Demandado: Banco de Bogotá, Bancolombia, Interbanco, Banco de Occidente, Bancafé, Granahorrar y Banco Agrario de Colombia. Magistrado Ponente: Dr. RODRIGO ESCOBAR GIL. 5 de junio de 2003. Sala Quinta de Revisión de la Corte Constitucional

VERBAL SUMARIO DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO. N.º local comercial del primer piso de la carrera 6 N.º 11-48, barrio Santa Matilde de esta población

de 1991 estas prerrogativas no solo han adquirido una preponderancia en el ámbito legal, sino que han obtenido una importancia trascendental en el espectro Constitucional, tal y como lo ha manifestado el máximo órgano de la jurisdicción civil en los siguientes términos:

“La autonomía privada (auto, ‘aujtoV’, uno mismo, y “nomos”, ley), expresión de la libertad, derechos fundamentales, libre desarrollo de la personalidad e iniciativa económica y de empresa garantizadas por el Estado Social de Derecho en tanto soportes del sistema democrático (Preámbulo, artículos 2º, 13, 14, 16, 28, 58, 59 a 66, 78, 82, 94, 150 y 332, 333, 334, 335, 373, Constitución Política), confiere al sujeto iuris un poder para engendrar el negocio jurídico (negotium iuridicus, Rechtsgeschäft), rectius, acto dispositivo de intereses jurídicamente relevante”<sup>4</sup>

De lo anterior se infiere que la presente litis no tiene razón de ser distinta que la intención de cumplir con el negocio pactado que precisamente consistió en la terminación del contrato y el pago anticipado de la indemnización para obtener la restitución del inmueble dado en arrendamiento, aspectos respecto de los que la excepción encaminada al reconocimiento de un periodo mayor de preaviso o las condiciones del mismo en los términos legales, que ceden ante el pacto de voluntades que sobre el mismo reporta el contrato, que sin cuestionarse o pretenderse nulidad alguna, constituye un asunto ajeno al proceso.

Como las partes excluyeron mediante el pacto y modalidad contenidas en el contrato la forma de realizar el preaviso que difiere de las condiciones del Código de Comercio, dentro de la preeminencia de la voluntad expuesta tal determinación excluye la aplicación de la normativa reclamada con la excepción, dando lugar a su fracaso sin que pueda ocuparse el Despacho en definir el procedimiento y el cumplimiento del mismo como quiera que la réplica en manera alguna comprendió esa clase de reparos por lo que desvirtuada la incidencia de la norma reclamada en la situación de las partes se impartirá la orden de terminación y restitución pretendidas dada la falta de prosperidad del ataque propuesto.

La anterior situación determina la restitución de MARCELA SANTOS MARTIN a favor de la parte demandante, en cuanto requerida sobre el incumplimiento de sus obligaciones que descritas en las condiciones del artículo 1602 del Código Civil se atiene a que: “...Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalido sino por su consentimiento o por causas legales...”.- Ahora en cuanto a la cesación y rescisión de sus efectos, la parte demandante acompañó con su demanda copia del contrato de arrendamiento, que noticia la relación contractual convenida entre los arrendatarios y demandante: y el arrendatario sobre el local comercial del primer piso de la carrera 6 N° 11-48, barrio Santa Matilde de esta población, cuyas condiciones y contenido no tacharon ni rebatieron como falsos en su oportunidad, por lo que dicho documento tiene plenos efectos probatorios en la controversia.

En tales condiciones, advertido el fracaso de la réplica propuesta por la pasiva, acreditada resulta la causa de la terminación en cuanto incumplió sus obligaciones al sustraerse de atender las obligaciones acordadas por el uso del local comercial del primer piso de la carrera 6 N° 11-48, barrio Santa Matilde de esta población, objeto del

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia del 30 de agosto de 2011. Referencia: 11001-3103-012-1999-01957-

contrato, incurriendo así en la causal que determina el fenecimiento de la relación contenida en el vínculo contractual de arrendamiento del veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), determinando la veracidad de las causales relacionados con preaviso y pago de la indemnización pactada reseñadas por la parte demandante como la causa de la terminación del contrato.

## **DE LA CONDENA EN COSTAS**

Se proveerán de acuerdo a las circunstancias del artículo 361 del Código General del Proceso y el acuerdo N<sup>o</sup> PSAA16-10554 de septiembre 5 de 2016 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, con cargo de la parte demandada MARCELA SANTOS MARTIN cuyo reconocimiento se impone a consecuencia del artículo 365 del Código General del Proceso, que autoriza su condena y liquidación en la medida de su comprobación, por cuyas circunstancias, atendiendo que el presente asunto no ofrece mayor complejidad, tampoco la duración del proceso, la ausencia de controversia y la escasa actividad procesal dispuesta, determinan como razonable y fundado que las asuma en un monto de tres millones doscientos cuarenta mil pesos (\$3'240.000,00. M/cte.) moneda legal colombiana, que se incluirán en la liquidación conforme con el artículo 366 del estatuto citado. Por secretaria, en la oportunidad procesal pertinente, liquídeselos.

Por lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA**, por autoridad de la ley:

## **RESUELVE**

**DECLARAR INFUNDADAS Y CARENTES** de prueba las excepciones de tramitarlo mediante otro procedimiento, inexistencia de la causal de mora, falta de litis consorcio necesario, inexistencia de contrato de vivienda urbana e inexistencia de desahucio en los términos del artículo 520 del Código de Comercio, propuestos por el apoderado judicial de la parte demandada MARCELA SANTOS MARTIN dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO que le promueve EDILMA MELGAREJO MUÑOZ Y DIANA STELLA CECILIA MELGAREJO MUÑOZ conforme se expuso.

**DECLÁRAR TERMINADO** el vínculo contractual de arrendamiento del veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018), suscrito entre la parte demandante EDILMA MELGAREJO MUÑOZ Y DIANA STELLA CECILIA MELGAREJO MUÑOZ como arrendadores y la parte demandada y arrendataria MARCELA SANTOS MARTIN conforme los términos del contrato allegado y las razones expuestas. –

**DECRÉTAR** la restitución del local comercial del primer piso de la carrera 6 N<sup>o</sup> 11-48, barrio Santa Matilde de esta población cuyos aspectos, condiciones y demás especificaciones registra la demanda. A instancia de la parte actora, dispóngase la actuación para

la práctica de la diligencia de entrega mediante funcionario comisionado, para cuyo propósito remítase el despacho delegatorio a la autoridad administrativa de la respectiva zona, a quien se le confieren amplias facultades. Profiérase el despacho comisorio. **IMPÓNER** a la parte demandada MARCELA SANTOS MARTIN el pago de las agencias y costas generadas por el trámite del presente proceso, inclúyanse como agencias en derecho de su cargo las agencias en un monto de tres millones doscientos cuarenta mil pesos (\$3'240.000,00. M/cte.) moneda legal colombiana, que se incluirán en la liquidación que practicará la secretaria conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso. Tásense **CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El Juez

## **JOSÉ EUSEBIO VARGAS BECERRA**

Firmado Por:

**Jose Eusebio Vargas Becerra**

**Juez Municipal**

**Juzgado Municipal**

**Civil 001**

**Madrid - Cundinamarca**

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: **900312dc591ac558f9b384381d8040afa3944db911d16025761bd623a9a6b3bf**

Documento generado en 14/07/2023 05:39:05 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**