



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, diecisiete (17) de junio de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL RESTITUCIÓN INMUEBLE ARRENDADO
Radicado	05001-40-03-014-2020-00139-00
Demandante	ALICIA DEL SOCORRO LOPEZ CALLEJAS
Demandado	NELSON RÍOS CAMPILLO MARIA OFELIA CAMPILLO RAMIREZ
Litisconsorte por activa	LUIS FERNANDO RESTREPO SUAREZ
Sentencia	012
Decisión	Declarada terminado el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones.

Se procede a emitir sentencia de única instancia en proceso verbal sumario de restitución de inmueble (local comercial) dado en arrendamiento, incoado por **ALICIA DEL SOCORRO LOPEZ CALLEJAS**, en contra de **NELSON RÍOS CAMPILLO** y **MARIA OFELIA CAMPILLO RAMIREZ**, en el que fue integrado como litisconsorte por activa el señor **LUIS FERNANDO RESTREPO SUAREZ**, ello con fundamento en el art. 384 del CGP, en concordancia con el art. 523 y ss. del C. de Co.

1. ANTECEDENTES

1.1. Demanda y pretensiones

a. Petitum:

La parte demandante solicita se declare el incumplimiento contractual por parte de los demandados por el reiterado pago en mora de los cánones de arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; que se ordene la práctica de la diligencia de la entrega del inmueble arrendado, y que se condene a la parte demandada al pago de costas y agencias en derecho.

b. Causa petendi:

Como sustento de sus pretensiones relata el demandante que el 07 de diciembre del 2000 se celebró contrato de arrendamiento de local comercial destinado a TALLER DE LATONERIA Y PINTURA DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES, ubicado en la carrera 53 N° 38-11 de la ciudad Medellín, con los siguientes linderos: Por el oriente, en 7.75 mts., con la carrera 53; por el norte, en 7.60 mts., con el lote A3; por el sur, en 7.70 mts., con el lote A1; por el occidente, en 7.60 mts., con la sociedad Agenciautos; suscrito entre el señor LUIS FERNANDO RESTREPO SUÁREZ, en condición de ARRENDADOR, y los señores NELSON RIOS CAMPILLO y MARIA OFELIA CAMPILLO RAMIREZ, como ARRENDATARIO y COARRENDATARIA respectivamente; que en el contrato de arrendamiento se pactó un canon inicial de CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$ 440.000) mensuales, pagaderos de forma anticipada dentro de los primeros CINCO (5) días de cada mes y su incremento se acordó que sería de común acuerdo entre las partes; que el término de duración del contrato se pactó por un (1) año; que entre el señor LUIS FERNANDO RESTREPO SUÁREZ y la señora ALICIA DEL SOCORRO LOPEZ CALLEJAS existió un vínculo matrimonial que termino de común acuerdo por escritura pública N ° 3883 del 30 de diciembre de 2015 en la Notaria Diecisiete de Medellín; que como consecuencia del divorcio de adelanto la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, adjudicándosele a la señora ALICIA DEL SOCORRO LÓPEZ CALLEJAS el local comercial objeto del presente proceso; que los ex cónyuges firmaron una cesión de contrato de arrendamiento de local comercial el 14 de enero de 2016; situación que fue informada al señor NELSON RIOS CAMPILLO para que en lo sucesivo continuara ejerciendo sus derechos y cumpliendo sus obligaciones frente a la nueva propietaria y arrendadora; que el señor NELSON RIOS CAMPILLO ha venido incumpliendo sistemáticamente el contrato, concretamente su obligación principal consistente en el pago del canon de arrendamiento al hacerlo extemporáneamente, pesar de los repetidos requerimientos para que lo haga en debida forma. Finaliza indicando que el arrendatario se encuentra en mora respecto al canon de arrendamiento del mes de febrero de 2020.

2.2. Contestación

Los codemandados dieron respuesta a la demanda mediante escrito del 27 de octubre de 2020. En el plantearon las siguientes excepciones de mérito: "MORA PURGA LA MORA"; "PREVALENCIA DE LA REALIDAD SUSTANCIAL O REALIDAD FACTICA, POR ENCIMA DE LAS FORMAS O FORMALIDAD ESCRITA"; "INEXISTENCIA

DE LA CAUSAL INVOCADA PARA LA TERMINACION DEL CONTRATO TENENCIAL”; “FALTA DE IDENTIFICACION CLARA Y PRECISA DEL INMUEBLE QUE SE PROCURA RESTITUIR”; “LA CESION DEL CONTRATO TENENCIAL NO SURTE NINGUN EFECTO EN CONTRA DE LA DEMANDADA MARIA OFELIA CAMPILLO RAMIREZ”; “FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA, POR ACTIVA Y POR PASIVA CON RESPECTO A LA DEMANDADA MARIA OFELIA CAMPILLO RAMIREZ”; “CUMPLIMIENTO Y PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN ARRENDATARIA”; “DERECHO A LA RENOVACIÓN”; “PRIMA INDEMNIZATORIA”; “INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE ARRENDADORA POR NO CUMPLIR CON LA OBLIGACION QUE LA LEY LE IMPONE DE ENTREGAR COPIA AL ARRENDATARIO DEL CONTRATO FIRMADO POR LAS PARTES”; “LA GENERICA” (PDF 20).

2.3. Trámite

Mediante auto del 14 de abril de 2021, se le concedió a la parte demanda el término de cinco (5) días, a partir de la publicación de dicho auto por estados, para que aportara la constancia de haber consignado en el Banco Agrario de Colombia Sucursal Carabobo de la ciudad a órdenes de este Despacho en la cuenta No. 050012041014, los cánones imputados en mora y los que se causen durante el transcurso del proceso, so pena de no ser escuchada en su defensa, 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 las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel (PDF 25).

Por auto del 22 de julio de 2022, se ordenó integrar la litis por activa con el señor LUIS FERNANDO RESTREPO SUÁREZ, por cuanto la cesión del contrato no surtió efectos en contra de la codemandada MARÍA OFELIA CAMPILLO RAMÍREZ (PDF 31).

En memorial presentado el 17 de agosto de 2021, se aportó poder otorgado por el litisconsorte al mismo abogado que venía representando los intereses de la demandante ALICIA DEL SOCORRO LOPEZ CALLEJAS.

Por auto de fecha 11 de febrero de 2022, se reconoció personería jurídica al abogado DANIEL GOMEZ MOLINA, en calidad de apoderado del litisconsorte LUIS FERNANDO RESTREPO SUAREZ; y se tuvo por notificado por conducta concluyente a dicho

litisconsorte el día en que se notificara dicho auto, momento a partir del cual comenzarían a correr los términos para realizar algún pronunciamiento (PDF 39).

El litisconsorte no hizo pronunciamiento alguno.

En ese mismo auto del 11 de febrero de 2022 se dijo que en atención a que la parte demandada no hizo pronunciamiento alguno respecto a lo ordenado por auto de fecha 14 de abril de 2021, no será oído a tenor de lo establecido en el art. 384, n. 4, del C.G.P. (PDF 39).

Finalmente, en auto de fecha 25 de abril de 2022 se anunció sentencia anticipada, y se recordó que por auto de fecha 11 de febrero de 2022, se dijo que “En atención a que la parte demandada no hizo pronunciamiento alguno respecto a lo ordenado por auto de fecha 14 de abril de 2021, no será oído a tenor de lo establecido en el art. 384, n. 4, del C.G.P.” (PDF 41).

Así las cosas, procede el Despacho a dictar sentencia, en acatamiento de lo ordenado en citado art. 384, n. 3, del C.G.P., en armonía con lo prescrito en el art. 390, par. 3, del mismo estatuto procesal.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados del bien inmueble dado en tenencia por el contrato de arrendamiento, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Por esta razón, deberá este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales

En el sub-lite, se encuentran acreditados o satisfechos dichos requisitos para que pueda abordar el estudio de la cuestión litigiosa, como quiera que la demanda fue presentada en forma, este Despacho es competente para conocer el proceso en virtud de la ubicación del inmueble dado en arrendamiento y la cuantía de las pretensiones (arts. 26 y 28 CGP), además, que no se observan irregularidades

procesales que tipifiquen una nulidad (Arts. 17, 28, 42, 73, 82 y ss.; 132, 390 ss. del CGP).

De otra parte, existe legitimación por activa de la demandante y por pasiva de los demandados, por una parte, la condición de arrendador y, por otra, la de arrendatario como se desprende del contrato adjunto, cuya terminación se pretende que sea declarada por el Juzgado, motivo por el cual les asiste legitimación en causa por activa y por pasiva.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte tanto de la actora como del demandado, así como la capacidad para comparecer al proceso, ya que se trata de personas naturales cuya capacidad de goce se presume. Además, ambas partes se encuentran asistidos por profesional del derecho idóneo.

Ahora, frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que se encuentran acreditados en el proceso.

3.2. Del contrato de arrendamiento y su terminación en el asunto específico.

Para el presente asunto se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a local comercial. Para el efecto, se tiene acreditado dentro del proceso la existencia de la relación contractual que ata a las partes, tal y como se desprende del contrato de arrendamiento de local comercial obrante en el expediente (PDF 01, pp. 29-30).

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 demandada incumplió con el pago del canon desde el mes de 1 al 30 abril de 2020 a marzo 2021.

Ahora, la parte actora como causal de terminación del contrato invocó el incumpliendo sistemático del contrato de arrendamiento en lo referente al pago oportuno del canon de arrendamiento. Además, manifestó al momento de subsanar la demanda que el arrendatario se encontraba en mora respecto al canon de arrendamiento del mes de febrero de 2020.

Esta causal, por no haber sido desvirtuada por la parte demandada, permite inferir que efectivamente incumplió la obligación a su cargo de pagar el precio de la renta mensual dentro del término estipulado.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que *"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". Asimismo, se ha expresado que "carece de todo sustento normativo la postura de la purga de la mora con la supuesta aceptación del pago"* (Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas).

También se ha establecido que *"la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato"*, y que que *"si los contratantes estipulan que el no pago del arrendamiento en la forma convenida equivale a la terminación del contrato, este queda resuelto de pleno derecho desde que el arrendatario no paga la renta en los plazos fijados en el contrato"* (Corte Suprema de Justicia, Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles).

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, y dentro del presente asunto es evidente que la parte demanda se encuentra en mora

Nótese que, desde el auto del 14 de abril de 2021, se requirió a la parte demanda, para que aportara la constancia de haber consignado a órdenes del Juzgado los cánones imputados en mora y los que se causen durante el trascurso del proceso, so pena de no ser escuchada en su defensa, (PDF 25). Que por auto del 11 de febrero de 2022 se dijo expresamente que en atención a que la parte demandada no hizo pronunciamiento alguno respecto a lo ordenado por auto de fecha 14 de abril de 2021, no sería oído a tenor de lo establecido en el art. 384, n. 4, del C.G.P (PDF 39).). Y que esto fue reiterado mediante el auto de fecha 25 de abril de 2022

por medio del cual se anunció sentencia anticipada (PDF 41). Pese al requerimiento y a las diferentes advertencias del Despacho, los demandados guardaron silencio sobre el particular.

En consecuencia, se aprecia que, a pesar de la correcta vinculación del demandado a la Litis, no dio cumplimiento a la carga exigida desde el auto admisorio de la demanda y en diversas oportunidades por el Despacho, contenida en el artículo 384, n. 4, del C.G.P., por lo que a la arrendadora le asiste el derecho de demandar la terminación del contrato y los efectos a ello inherentes.

Conforme a ello, y en sustento a que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o la de pagar el precio por el goce de esta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar la confianza y buena de la relación negocial, y dentro del caso que nos ocupa está probado el incumplimiento de la parte demandada al momento de realizar el pago de los cánones de arrendamiento.

En ese orden, ante la afirmación de mora y la ausencia de acreditación por la parte demanda del pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento adeudados, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la parte pasiva desvirtuarla y en el presente caso la misma adoptó una conducta procesal de indiferencia e inobservancia de cumplimiento de las cargas procesales y probatorias que le impone el art. 384, n. 4, del C.G.P.

3.3. Conclusión

De conformidad con lo expuesto precedentemente, el Despacho encuentra claridad frente a los hechos y pretensiones materia de consideración, pues habida cuenta del probado acuerdo de voluntades y el no cumplimiento de cargas procesales de la parte pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba sin que se haya desvirtuado la misma.

En virtud de lo anteriormente expuesto el JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE

ORALIDAD DE MEDELLIN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre LUIS FERNANDO RESTREPO SUAREZ, como arrendador, y NELSON RÍOS CAMPILLO y MARIA OFELIA CAMPILLO RAMIREZ, como arrendatarios, del **local comercial ubicado en la carrera 53 N° 38-11 de la ciudad Medellín, con los siguientes linderos: Por el oriente, en 7.75 mts., con la carrera 53; por el norte, en 7.60 mts., con el lote A3; por el sur, en 7.70 mts., con el lote A1; por el occidente, en 7.60 mts., con la sociedad Agenciaautos.**

SEGUNDO: En consecuencia, **ORDENAR** la restitución del bien inmueble aludido en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con la diligencia de restitución, comisionando para ello a la autoridad competente para efectos de lograr su cumplimiento.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada en a favor de la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de dos (2) SMLMV. Líquidense por Secretaría.

NOTIFÍQUESE

**Firma electrónica
DORA PLATA RUEDA
JUEZ (E)
)**

JD

Firmado Por:

Dora Plata Rueda

Juez
Juzgado Municipal
Civil 014 Oral
Medellin - 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: **91134745ec0330b0fd49f381e298a0eee5e98d4555f75f925da69d26167cad2a**
Documento generado en 17/06/2022 12:19:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>