Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, ocho (08) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	**05001 40 03 014 2021 00297 00**
Procedimiento:	VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE MENOR
Demandante (s):	ESTUDIO INMOBILIARIO S.A.S.
Demandado (s):	MARÌA EUGENIA SANDOVAL FONNEGRA
Tema:	Sentencia anticipada
Decisión:	DECLARADA TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES.
Sentencia No	**002**

Se procede a emitir sentencia de única instancia el proceso verbal sumario de restitución de inmueble dado en arrendamiento de local comercial, incoado por la **ESTUDIO INMOBILIARIO S.A.S.** en calidad de arrendador, en contra de **MARIA EUGENIA SANDOVAL FONNEGRA**, calidad de arrendatario, ello con fundamento en el artículo 384 del CGP en concordancia con la Ley 820 de 2003 y el Art. 523 y siguientes del C. de Co.

1. ANTECEDENTES

1.1. *Hechos y pretensiones*. Indica la demandante que el día 01 de diciembre de 2019 las partes suscribieron, documento privado con las formalidades legales, entregándosele a título de arrendamiento a la señora María Eugenia Sandoval Fonnegra, un inmueble con destinación comercial ubicado en la CARRERA 70 No. 42-26 de Medellín, cuyos linderos constan en el contrato de arrendamiento, el termino inicial del contrato lo pactaron por doce (12) meses contados desde el 01 diciembre 2019, el canon inicial fue pactado por la suma de $3.210.000, pagaderos de forma anticipada, dentro de los primeros cinco días de cada periodo mensual., el canon actual exigible es por la misma suma, o sea $3.210.000, el arrendatario incumplió su obligación principal del pago oportuno de los cánones de arrendamiento, incurriendo en mora desde el 01

de abril de 2020 y a la fecha de la presentación de la demanda adeudaba los periodos de:

1 al 30 abril de 2020
1 al 31 mayo de 2020
1 al 30 junio de 2020
1 al 31 julio de 2020
1 al 31 agosto de 2020
1 al 30 septiembre de 2020
1 al 31 octubre de 2020
1 al 30 noviembre 2020
1 al 31 diciembre de 2020
1 al 31 enero de 2021
1 al 28 febrero de 2021
1 al 31 marzo de 2021.

1.2. Como consecuencia de lo anterior, solicita el actor que: se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por el incumplimiento en el pago de los cánones; se condene a la parte demandada a restituir el inmueble; que se ordene la restitución y la práctica de la diligencia de la entrega del inmueble a favor de la parte demandante, se condene a la parte demandada al pago de costas.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Trámite. La acción correspondió por reparto a este Despacho Judicial, quien la admitió de acuerdo a lo solicitado en la demanda y a la obligación contenida en el contrato de arrendamiento, proveído que se notificó a la demandada MARÌA EUGENIA SANDOVAL FONNEGRA., de conformidad con el decreto 806 No. 8, desde el **15 de noviembre de 2021,** según constancia visible en el archivo PDF 15 del expediente digital cuaderno principal.

Producida la notificación y transcurrido el término de traslado de la demanda, la demandada no se pronunció frente a la demanda.

Por lo anterior, en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3º del Art. 384 del CGP, procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia, sumado ello, que el Art. 278 ibidem prescribe que, en cualquier estado del proceso, el Juez puede dictar sentencia anticipada total o parcial cuando no hubiere pruebas por practicar ya que del estudio de la acción no se advierte la necesidad de practicar pruebas de oficio. (Art. 169 y 170 CGP)

3. PRUEBAS

3.1 Documentales:

3.1.1. Parte demandante:

3.1.1.1. Contrato *de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial* (PDF Fol. 11)

4. CONSIDERACIONES

4.1. 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, éste 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 pasiva

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte tanto de la actora, como del demandado, se trata de personas naturales cuya capacidad se presume. En cuanto

a la capacidad para comparecer al proceso, la misma se encuentra acreditada ya que el demandante se encuentra asistido por profesional del derecho.

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.

4.2. 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.

4.3. 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 documento obrante en el archivo digital PDF 7° del expediente.

Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por la demandada, por lo que se tiene superado este asunto y se proseguirá con el análisis de la solicitud concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

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.

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta "*es un estado de incumplimiento calificado*[1]*, que no se refiere, por más que suene obvio, al*

[1] Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

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"[2]. 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*[3], y que la Corte Suprema de Justicia ha indicado 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"*[4].

Debe indicarse que la afirmación de la existencia de la mora, traslada la carga de la prueba del pago oportuno a la contraparte, quien deberá acreditar que ha sido un contratante cumplido en lo que al pago de los cánones corresponde, y dentro del presente asunto es evidente que la parte demanda se encuentra en mora, ya que no contestó la demanda, situación que hace aplicable el Art. 97 del CGP, frente la presunción de ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda.

Conforme a ello, y en sustento a que el contrato de arrendamiento crea un vínculo reciproco 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 en la confianza y buena de la relación negociones, y dentro del caso que nos ocupa está probado el

---

[2]Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.
[3] **Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.**
[4]**Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI).**

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 N.º 4 del Art. 384 del CGP, como fue expuesto en acápites anteriores.

Por otra parte, valga la pena advertir, que dentro del presente asunto nos hemos referido a la Ley 820 de 2003, a pesar de que el objeto del litigio corresponda a un local comercial dado en arrendamiento, circunstancia que es viable al tratarse de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario y el contrato de arrendamiento que se celebre sobre los mismos está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2°, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: el derecho de renovación, el caso en el que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación y el derecho de preferencia o pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares.

Además, la Ley 820 de 2003 es perfectamente aplicable, ya que esta se titula: *"Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones",* por lo que, no solo regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana sino que se dictan otras disposiciones, entre ellas algunas de tipo procesal aplicables por supuesto a *"todos los procesos de restitución de tenencia por arrendamiento",* dado que el legislador ha consagrado un solo procedimiento para

tramitar la restitución del inmueble arrendado independientemente de la destinación del bien objeto del arrendamiento.

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

4.4. 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 la no oposición pasiva, máxime cuando se alega mora en el canon de arrendamiento, la cual, como negación indefinida, invierte la carga de la prueba, y teniéndose que la parte demandada no se opuso a las pretensiones, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiende a las costas, estas serán a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso y el Acuerdo PSAA16-10554 DE 2016. Se fijan como agencias en derecho la suma de $3.000.000,00.

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 la **ESTUDIO INMOBILIARIO S.A.S.** en calidad de arrendador, en contra de **MARIA EUGENIA SANDOVAL FONNEGRA** en calidad de arrendatario del local comercial ubicado en la **carrera 70 No. 42-26 del municipio de Medellín, cuyos linderos se encuentran en el contrato de arrendamiento.**

SEGUNDO: Ordenar como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien inmueble aludido en el numeral anterior. La

entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

Advirtiéndose que en caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello al señor Inspector de Policía Competente, a quien se le enviará el Despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: Condenar en costas las cuales se liquidarán en su momento oportuno y se fijan como agencias en derecho la suma de $3.000.000, a cargo de la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso y del Acuerdo PSAA16-10554 DE 2016.

NOTIFÍQUESE

JHON FREDY CARDONA ACEVEDO
JUEZ

AMG.

Firmado Por:

Jhon Fredy Cardona Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
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: **994fe2543de5443d47292390fb940e9a76b78c0188033803468d2253cee0045e**
Documento generado en 08/02/2022 03:56:24 PM

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