



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

PROCESO	RESTITUCION DE INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO (VERBAL)
DEMANDANTE	ARRIENDO INMUEBLES.COM S.A.S.
DEMANDADOS	CESAR AUGUSTO ALVAREZ AMARILES
ASUNTO	DECLARA TERMINADO CONTRATO (MORA EN EL CANON) ORDENA RESTITUCIÓN CONDENA COSTAS
RADICADO	050013103009-2023-00284-00
SENTENCIA No.	028—002

Medellín, veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Se observa que, existe constancia de envío por correo electrónico de la notificación personal al demandado CESAR AUGUSTO ÁLVAREZ AMARILES, con data de envío 20 de octubre de 2023 y cuenta con su respectivo acuse de recibido, surtiéndose la misma conforme lo dispone el artículo 8º del decreto 806 del 2020, hoy ley 2213 de 2022, sin que, a la fecha haya emitido réplica alguna, lo que permite aplicar la normativa 384 nral 3º del C. G. del Proceso.

En ese orden de ideas, procede el Juzgado, a dictar sentencia dentro del trámite verbal con pretensión de restitución de bien inmueble dado en arriendo, por mora en el pago de los cánones mensuales pactados, promovido por **ARRIENDO INMUEBLES.COM S.A.S.**, contra el señor **CESAR AUGUSTO ALVAREZ AMARILES.**

ANTECEDENTES

1. De la demanda: Actuando por intermedio de apoderado judicial, la sociedad ARRIENDO INMUEBLES.COM S.A.S., presentó demanda de restitución de bien inmueble entregado a título de arrendamiento **contra** el señor CESAR AUGUSTO ALVAREZ AMARILES, para que previos los trámites legales, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, suscritos entre ellos respecto del bien ubicado en la CALLE 16 AA SUR Nro. 42-91 OFICINAS 309 y 310 EDIFICIO CAMPESTRE, MEDELLÍN, por mora en el pago del canon acordado, y



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

consecuencialmente, se ordene la entrega inmediata del bien objeto de contrato, con la correspondiente condena al demandado de pagar las costas del proceso en favor de la agencia arrendadora.

Como canon mensual de arrendamiento se acordó la suma de \$6.100.000, en la que se incurrió en mora del pago, desde **marzo de 2023**.

2. Trámite y Réplica. La demanda fue admitida por auto del 10 de octubre de 2023, en el cual se ordenó notificar al demandado personalmente, advirtiéndole que contaba con el término de veinte (20) días para que ejercer su derecho de defensa.

El demandado fue notificado vía electrónica como ya se expuso, como lo dispone el decreto 806 de 2020 hoy ley 2213 de 2022, según consta en archivo digital 10 del expediente, guardando silencio.

CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos para la validez y eficacia de la decisión de fondo. Este Juzgado tiene competencia en el asunto, en consideración al domicilio del demandado y a la cuantía, determinada por el valor de los cánones de arrendamiento durante el término pactado inicialmente en el contrato. Además, se advierte que el escrito demanda cumple con los requisitos de forma contenidos en los artículos 82 y siguientes del Código General del Proceso, como también de la norma especial que lo regula, art. 384 del mismo texto legal. Existe legitimación en la causa en la medida que las partes son las mismas que suscriben el contrato de arrendamiento, asistiéndoles interés en el resultado del proceso.

Adicional a lo anterior, no se advierte causa de invalidez en la actuación que amerite pronunciamiento alguno.

2. Objeto del proceso. El asunto que constituye el objeto del presente proceso se concreta en la reclamación que la parte demandante realiza en cuanto a la



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

restitución del bien inmueble ubicado en la CALLE 16 AA SUR Nro. 42-91 OFICINAS 309 y 310 EDIFICIO CAMPESTRE, MEDELLIN, que había sido entregado al demandado a título de arrendamiento; por haber incurrido en mora en el pago de los cánones pactados. Mora que viene desde **marzo de 2023**, por o que existe causal para dar por terminada la relación contractual.

Corresponde entonces a esta agencia judicial, entrar a determinar si en efecto se incurre en una causa de terminación del contrato y si la misma se encuentra acreditada para que salga avante la pretensión deprecada.

3. Del contrato de arrendamiento y la mora en el canon. - De acuerdo con el art. 1973 del C. Civil, el arrendamiento es un contrato 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.

Como un contrato bilateral, dadas las obligaciones recíprocas que surgen entre los contratantes; consensual, porque se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y el precio, es de aquello que no requieren que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto, oneroso por demás, ya que tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero permitiendo el uso y goce y, el segundo, accediendo a otorgar el disfrute de la cosa; generalmente conmutativo al precisarse los alcances de las prestaciones (excepcionalmente aleatorio); de ejecución sucesiva, dado que las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. De existencia propia y nominado.

El documento anexo a la demanda, acredita la existencia de ese acuerdo de partes sobre la tenencia de un bien inmueble dado en arrendamiento. Negocio jurídico del cual no se discute sus elementos de existencia y validez, en cuanto a la capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el art. 1502 del C. Civil; además del acuerdo sobre el precio o renta y el uso y goce brindado a cambio del pago de dicho canon.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Ahora, cuando una de las prestaciones acordadas se incumple por una de las partes, da lugar a que la parte contratante cumplida, reclame la terminación del contrato con la consecuencial restitución del bien dado en arrendamiento.

Cuando de la mora en el canon es la causal para terminar esa relación contractual, el legislador faculta al arrendador a invocar la causal siendo suficiente para hallarse acreditada esa mora y aportar prueba su quiera sumaria del contrato de tenencia. En tanto, el arrendador adquiere la carga de demostrar el pago cuando es llamado a juicio por no pago del canon, so pena de ser restituido el inmueble.

Así lo regula el art. 384 del Código General del Proceso cuando dice que:

"A la demanda deberá acompañarse prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, o la confesión de este hecha en interrogatorio de parte extraprocesal, o prueba testimonial siquiera sumaria."

*"...Si la demanda se fundamenta en **falta de pago de la renta** o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado 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 las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel. (...)"*

Así pues, el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, trae como consecuencia la terminación del contrato con la consecuencial restitución del bien.

4-. De la restitución de inmueble arrendado. Como se explicó, *"Si el demandado no se opone en el término del traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*, según lo regla el art. 384 de la ley



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

adjetiva civil vigente, en consonancia con el art. 22 numeral 8º literal d) de la Ley 820 de 2003, que dispone:

"Terminación por parte del arrendador. *Son causales para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, la siguientes:*

(...)

8. El arrendador podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes causales especiales de restitución, previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menos a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

(...)

d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliera como mínimo cuatro (4) años de ejecución. El arrendador deberá indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento."

Ahora, ante la ausencia de prueba en el pago de aquellos cánones de arrendamiento aducidos en mora, y sumado a ello el silencio del que es demandado en restitución, como lo dispone la normativa 384 narl 3º del C. g. del P., se sigue proferir sentencia ordenando la referida terminación del contrato y la restitución de ese bien dado en arrendamiento.

4. El caso concreto. 4.1. En el *sub iudice* la parte demandante cumplió con la carga procesal probatoria de aportar prueba documental del contrato de arrendamiento que celebró con el señor CESAR AUGUSTO ALVAREZ AMARILES como consta en archivo digital 04 del expediente. Ese documento constituye plena prueba debidamente aportada; sometida contradicción en el proceso, sin haber merecido tacha ni objeción alguna por aquel contra el cual se adujo, en este caso del arrendatario.

El contrato consignado, da perfecta cuenta de las obligaciones adquiridas por el arrendatario, especialmente la de cumplir con la obligación del pago de los



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

cánones mensuales, comprometiéndose a pagar la suma de \$6.100.000.

Canon o precio que, afirma el demandante, aquel arrendatario incurrió en mora desde el **mes de marzo de 2023**, negación indefinida que traslada la carga probatoria del hecho concreto y positivo del pago en el arrendatario quien, como ya se afirmó, debe demostrar el cumplimiento de la obligación dimanante del contrato de arrendamiento, y que ha sido el fundamento fáctico para soportar la pretensión de restitución, por declaración unilateral de terminación del contrato por justa causa que ha hecho el arrendador-proveedor.

4.2.- La parte demandada no probó el hecho del pago total para enervar la pretensión, por el contrario, guardó silencio, por lo que, la presunción de mora sigue vigente y habilitando a este Despacho judicial para que declare terminado el contrato base de este proceso, y, en consecuencia, ordene la restitución del bien objeto del mismo, como así se hará respecto del inmueble ubicado en el CALLE 16 AA SUR Nro. 42-91 OFICINAS 309 y 310 EDIFICIO CAMPESTRE, MEDELLÍN; por mora en el pago del canon.

Entrega que debe realizarse de forma voluntaria por el demandado en el término de CINCO (5) DÍAS, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

Si en esa fecha no se hiciera la entrega formalmente, se hará de manera compulsada comisionando para la diligencia de lanzamiento, disponiendo librar el despacho comisorio con los insertos del caso.

Finalmente, se condenará en costas (***gastos y agencias***) al demandado a favor de la sociedad demandante, las cuales serán liquidadas por la secretaria del Juzgado en debida oportunidad en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del proceso.

De acuerdo con lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

RESUELVE

PRIMERO: Declarar judicialmente terminados el contrato de arrendamiento, suscrito entre ARRIENDO INMUEBLES.COM S.A.S. y CESAR AUGUSTO ALVAREZ AMARILES, respecto del inmueble ubicado en el CALLE 16 AASUR Nro. 42-91 OFICINAS 309 y 310 EDIFICIO CAMPESTRE, MEDELLÍN, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena al demandado restituir a la parte demandante, en el término de **CINCO (5) DÍAS**, contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia, el inmueble ubicado en el CALLE 16AASUR Nro. 42-91 OFICINAS 309 y 310 EDIFICIO CAMPESTRE, MEDELLÍN.

Si en esa fecha no se hiciere la entrega formalmente, se hará de manera compulsada, comisionando para la diligencia de lanzamiento y disponiendo librar el despacho comisorio con los insertos del caso.

TERCERO: Se condena en costas al demandado y en favor de ARRIENDO INMUEBLES.COM S.A.S. Liquidense en su debida oportunidad por la Secretaría de este Juzgado, conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del proceso.

Como agencias en derecho y para que sean consideradas en esta liquidación, se fija la suma de tres millones novecientos mil pesos ml. (**\$3'900.000**) a cargo del demandado y en favor del arrendador.

NOTIFÍQUESE

LA JUEZ


YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ

L.M.

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **6fade7db42ed38f2e2d8c8791e1879288577d56bc34ace5538ba30166c054fea**

Documento generado en 20/02/2024 03:48:47 p. m.

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