



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
Medellín, diez de noviembre de dos mil veinte.

Proceso	Verbal Restitución inmueble arrendado	
Demandante	Juan Enrique Posada y otros	
Demandada	Mariela Parra Echavarría	
Radicado	05001-31-03-001-2020-00049-00	
Decisión	Declara terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de la renta, ordena restituir el inmueble y condena en costas	
VINCULO DE ACCESO AL EXPEDIENTE DIGITALIZADO: <a href="https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/ccto01me_cendoj_ramajudicial_gov_co/EtEUkQ6kYcVAqPylLgru8BsBsuCFA4Cubn1HrS59APiAdA?e=E6pBpv">https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/ccto01me_cendoj_ramajudicial_gov_co/EtEUkQ6kYcVAqPylLgru8BsBsuCFA4Cubn1HrS59APiAdA?e=E6pBpv</a>		

Mediante escrito presentado personalmente por el abogado Juan Enrique Posada Soto, quien actúan en causa propia como arrendador y en calidad de apoderado judicial acreditado de los coarrendatarios Sres. Rodrigo Alberto Correa Ángel, José Fernando Correa Ángel y Ana Lucía Correa Ángel, formuló demanda incoativa de proceso verbal planteando como PRETENSIONES que se dé por terminado el contrato de arrendamiento determinado en los hechos de la demanda por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia se ordene a la demanda restituir el inmueble a los demandantes y sea condenada al pago de costas.

Al respecto expuso los siguientes **HECHOS**:

Los demandantes antes mencionados entregaron a título de arrendamiento a la Sra. Mariela Parra Echavarría un lote de terreno destinada a parqueadero y servicio automotriz, ubicado la calle 30A No. 67-119 de Medellín, “con un perímetro aproximado de 50 mts por cada lado, excluyendo un área de 400 metros cuadrados situado a la derecha del parqueadero que tiene la dirección anotada, entrando, correspondiendo al vértice nor-occidental a la derecha entrando, 20 mts por cada lado, donde funciona el establecimiento de comercio “TALLER JOTAFER”” .- Siendo entonces el bien objeto de la relación jurídico sustantiva, “El lote alquilado con dirección cll 30 A No. 67-119 de la nomenclatura urbana de Medellín, linda: Por el sur, con la calle por donde pasa el metro Plus; por el norte, con la Cll 30A; por el occidente, con el lote que fue del Sr. Reyes, que fue de la familia Correa Correa, hoy sucesores; por el oriente con lote donde funciona la pisa de ciclocrós del municipio de Medellín, se excluye por el vértice nor-occidental 20 mts x 20 mts para 400 m2.

El contrato de arrendamiento se estipuló entre las partes por documento suscrito del 31 de enero de 2006, sin fijación expresa de su término, siendo pagadera la renta los primeros 8 días de cada mes calendario, con un valor

actual de \$12,500,000 mensuales, debiendo la arrendataria los cánones de los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020, causal por la que se pide sea declarado terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la entrega del inmueble.

Así planteada la demanda, éste Despacho, [la admitió por auto del 11 de febrero de 2020](#), habiéndosele notificado el mismo a la demandada en la forma prevista en los arts. 291 y 292 del Código General del Proceso, es decir envió de citatorio y subsiguiente aviso, ambos por correo, cuya entrega efectiva de éste último tuvo lugar el 3 de marzo de 2020, por lo que el término para contestar la demanda se extendió hasta el 10 de agosto de este año en razón de la suspensión de términos judiciales dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura en varios de sus Acuerdos con ocasión de la pandemia generada por el Covid-19.

Dentro del término del traslado de la demanda, esto es el día 8 de julio de 2020 procedió la Sra. Mariela Parra Echavarría a pronunciarse por intermedio de apoderada judicial idónea, en una forma que honra la lealtad procesal, espontánea y sincera, reconociendo que no tiene derecho a ser oída si no aporta la prueba del pago de los cánones adeudados, pero pidiendo que de forma excepcional el Juzgado autorice llevar a cabo una audiencia de conciliación con el fin de llegar a un acuerdo de pago con los arrendadores, para lo cual expuso que en diciembre de 2019 tuvo que realizar una serie de reparaciones al inmueble, consistentes en reformar la red de energía eléctrica y reparar el techo, lo que era necesario para mantener el local en buen estado de conservación y poder continuar utilizándolo, y que por su naturaleza le correspondía realizar a los arrendadores y sin que su valor de \$5'700,000 le fuera reembolsado por ellos o descontado de los saldos en mora. El 13 de enero de 2020 la demanda le envió un comunicado al coarrendador Sr. Juan Enrique Posada poniéndole en conocimiento esos hechos, que tuvo varias zonas del inmueble desocupadas, lo que le generó retrasos en los pagos, manifestándole la intención de ponerse al día y pidiéndole no reajustar el canon durante el año 2020, para continuar cumpliendo con sus obligaciones como lo venía haciendo desde años atrás, pero ella no obtuvo respuesta y acto seguido fue iniciada la demanda en su contra.

Se refirió acto seguido a las obligaciones que surgen de los contratos bilaterales, el recíproco cumplimiento inherente a los mismos; a la emergencia sanitaria declarada en razón de la pandemia Covid-19 que le obligó a cesar absolutamente el ejercicio de su actividad comercial y quedó incluso sin posibilidad de mantenerse económicamente durante los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020, y que pese a la reactivación gradual de los diferentes sectores económicos, ella no ha podido comenzar a prestar el servicio de aparcamiento en espera de autorización del Municipio de Medellín, para comenzar operaciones y superar la crisis económica, por lo que está dispuesta a proponer y aceptar fórmulas de arreglo que le permitan cancelar los montos no pagados, lo cual se debió a circunstancias ajenas, imprevisibles e irresistibles. Finalmente se refirió a las normas que regulan la relación contractual arrendaticia de los locales comerciales.

No obstante todo lo anterior, la actora no formuló excepciones de mérito con algún fundamento, como tampoco alguna defensa que pudiera calificarse de

dilatoria, ni acreditó haber pagado a los arrendadores la renta acusada en mora, ni consignó a órdenes del juzgado los cánones adeudados.

Entonces habiendo transcurrido entero el término del traslado de la demanda, aparece adecuado el pronunciamiento de SENTENCIA, según lo dispuesto por la regla 3 del art. 384 del Código General del Proceso, toda vez que realmente no fue planteada oposición a la demanda con aducción de excepciones ni previas ni de mérito, pues a lo que se concreta el pliego de la demanda ya comentado es a pedir la celebración de una audiencia de conciliación con los actores para llegar a un acuerdo de pago con ellos y continuar la relación contractual no obstante las dificultades económicas informadas.

Si bien la intención de pago manifestada por la demandada es loable, lo cierto es que no habiendo ella acreditado el pago de los cánones cuya mora se le imputa como causal de terminación del contrato de arrendamiento, estos es, por los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020, que por cierto fueron causados antes de la declaratoria de la emergencia sanitaria, ni acreditado estar al día con los pagos subsiguientes a esos meses, es decir los causados desde febrero a octubre, todo lo cual representa una importante suma de dinero del orden de los \$137'500,000 no es posible que sea escuchada por el Juzgado, según lo previsto expresamente en el art. 384 del Código General del Proceso.

Así las cosas, la decisión de fondo es viable y se impone sin necesidad de trámites preliminares y sin posibilidad de ordenar por el Despacho la citación a conciliación pedida. Porque no se observan circunstancias que concreten causas de nulidad de la actuación, de conformidad con el Art. 133 del C. de P. Civil, la sentencia encontrará motivación en estas...

#### **CONSIDERACIONES:**

I.- PRESUPUESTOS PROCESALES: Los de validez del proceso o ausencia de causas de nulidad de la actuación, aparecen cumplidos, siendo del caso, destacar éstos: EL TRÁMITE ADECUADO, LA COMPETENCIA del Juzgado de conocimiento, atribuida por los factores que la determinan.

Del mismo modo se constatan satisfechos los presupuestos de conducción eficaz del proceso, al proferimiento de fallo de mérito, o ausencia de circunstancias en vista de las cuales el Juzgador, deba declarar su inhibición para hacer ese pronunciamiento, entre otros: LA CAPACIDAD DE LOS LITIGANTE PARA SER PARTE, LA DEMANDA IDÓNEA, la que cumplió los requisitos de Ley y se acompañó de los pertinentes anexos, LA LEGITIMACIÓN EN CAUSA DE LAS PARTES, desde el punto de vista formal, derivada de la afirmación que contiene la demanda, que muestra coincidencia de la subjetividad de la relación procesal, con la subjetividad de la relación sustancial subyacente, porque dice que el demandante es arrendador y la demandada es arrendataria del bien o bienes cuya restitución se pretende y conforme al contrato que se busca aniquilar. EL INTERÉS JURÍDICO del actor, que surge al considerar que él pide pronunciamientos útiles para sí, que le permitirán obtener las consecuencias legalmente correspondientes, al incumplimiento de la obligación contrapartida del derecho de que se dice titular y que está a cargo de la parte demandada, razón por la que fue convocada a resistirlas. Y, AUSENCIA DE COSA JUZGADA conforme al art. 303 del Código General del Proceso.

II.- PROCEDENCIA DE LA SENTENCIA DE RESTITUCIÓN: La previsión de la regla 3 del art. 384 del Código General del Proceso dispone que si los demandados en este tipo de asunto no se oponen dentro del término del traslado de la demanda, se dictará sentencia, esto es, se suprimen las etapas procesales subsiguientes.

Está dicho entonces, que esa desvertebración del trámite del proceso, viene condicionada por dos extremos cuya verificación corresponde ahora: La ausencia de oposición de la demandada a las pretensiones de la parte actora, y el acompañamiento a la demanda de la prueba documental del contrato de arrendamiento aducido o de la confesión del arrendatario, prevista en el Art. 184, o prueba testifical siquiera sumaria, extremo este último que el Despacho ya analizó, al revisar la idoneidad de la demanda, obviamente a la luz de los Arts. 82, 83, 84, 384 y 385 del Código General del Proceso.

La norma que permite el pronunciamiento de la sentencia, cumplidas esas condiciones, obedece al silencio de la parte demandada, frente a la demanda **o a la formulación de oposición que no resulte adecuada**, para tener en cuenta esa resistencia, que debe apreciarse como indicio de la realidad de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, que se cuestiona y de la consiguiente restitución del bien, que haya invocado la parte pretensora, de conformidad con los Arts. 97 y 241 del Código General del Proceso. Igual ocurre, cuando lo que se adosa como prueba del contrato de arrendamiento, es la testimonial sumaria; en tanto que, si con la demanda se aportó prueba de la existencia válida del contrato de tenencia, consistente en confesión judicial, ya la prueba sufrió contradicción y no la requiere en el proceso, es hecho exento de prueba procesal que se corrobora; y si tal prueba, lo es la sumaria documental, que al ser presentada se aportaron como documentos privado auténticos, que plenamente acreditan la celebración y vigencia de los contratos demandados.

De esa manera, resultan previamente demostrados los elementos estructurales de la pretensión de resolución de contrato bilateral, o de terminación que es lo procedente, entrándose de este tipo de contratos de ejecución sucesiva, esto es, la existencia válida del contrato demandado y el incumplimiento de una de las partes, para el caso del demandado, arrendatario, de la obligación contractual que la demanda indica, o la operancia de otra causa de terminación del contrato legalmente aceptada, implicando lo primero la demostración de la legitimación sustancial y no meramente afirmación de la correspondencia a ellos de las calidades legitimantes, el demandante como arrendador del bien y los demandados como su arrendatarios.

En el caso que se define, con la demanda y como prueba documental del contrato de tenencia litigado, se aportaron documentos privados auténticos que se admitieron como prueba que colmaba la exigencia del anexo necesario especial de la demanda, que precisa el Art. 384 numeral 1° del párrafo 1° del C.G.P. y en el término del traslado si bien la demandada se pronunció en la forma anteriormente indicada, lo cierto es que no puede ser oída, ni lo expuesto por ella configura excepción alguna, que de haberlo sido tendría que venir acompañada con los respectivos comprobantes de pago o de consignación de los cánones adeudados y de los siguientes causados, cosa que en este evento concreto no existe.

Lo expuesto, conlleva a concluir que se cumplieron para el caso, las condiciones de pronunciamiento de sentencia, declarando la terminación del contrato de arrendamiento y ordenando a la arrendataria que restituya el inmueble a los arrendadores.

Según el precepto del Art. 365 numeral 1 del Ordenamiento General Procesal Civil, se impondrá a la parte demandada, la obligación de pagar a la parte pretensora, las costas procesales.

Con apoyo en lo considerado, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

**F A L L A:**

- 1) **SE DECLARA** por la causal de mora en el pago de la renta, **LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** celebrado entre los señores Rodrigo Alberto Correa Ángel, José Fernando Correa Ángel, Ana Lucía Correa Ángel y Juan Enrique Posada Soto como arrendadores, con la señora Mariela Parra Echavarría en calidad de arrendataria, sobre el inmueble que la demanda determina, así:

“El lote alquilado con dirección cll 30 A No. 67-119 de la nomenclatura urbana de Medellín, linda: Por el sur, con la calle por donde pasa el metro Plus; por el norte, con la Cll 30A; por el occidente, con el lote que fue del Sr. Reyes, que fue de la familia Correa Correa, hoy sucesores; por el oriente con lote donde funciona la pisa de ciclocrós del municipio de Medellín, se excluye por el vértice nor-occidental 20 mts x 20 mts para 400 m2.”

- 2) **SE ORDENA** en consecuencia a **la demandada Sra. MARIELA PARRA ECHAVARRÍA que dentro del término judicial de los ocho días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo se sirva restituir desocupado** a los demandantes o a la persona que ellos autoricen para recibir, el inmueble antes mencionado. Si a tal entrega no procede la actora, entonces a pedido de la parte actora se comisionará a funcionario competente para que lleve a cabo la entrega y quien podrá auxiliarse de la fuerza pública si fuere necesario.
- 3) **SE CONDENA** a la parte demandada a la obligación de pagar a la parte actora las costas que se liquidarán por Secretaría, previa fijación por auto de las agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

**JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO**

Art.11 Dcto.491/2020

Ant.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

La anterior providencia fue notificada por Estados Electrónicos No. 099\_\_\_\_  
Medellín, el día \_11\_\_\_\_ de NOVIEMBRE de 2020

*Mónica Arboleda Zapata*  
Notificadora