

## JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020)

<b>Procedimiento</b>	Verbal de Restitución de inmueble arrendado
<b>Demandante</b>	German Saturnino Soriano Velásquez
<b>Demandado</b>	Integral Autos S.A.S
<b>RadicadoNo.</b>	05001-31-03-003- <u>2019-00551</u> -00
<b>Asunto</b>	Estima pretensiones. Condena en costas
<b>Sentencia N°</b>	105

### 1. OBJETO

Vencido en silencio como se encuentra el término de traslado que se le dio a la demandada para que contestara a la acción que se formuló en su contra, se ocupa el Despacho de resolver la pretensión de restitución del bien inmueble dado en arrendamiento, por la causal de mora en el pago de los cánones pactados.

### 2. PARTE EXPOSITIVA

**2.1. De lo pretendido:** La parte demandante busca que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre German Saturnino Soriano Velásquez y la sociedad demandada Integral Autos S.A.S, mediante el cual se dio en arrendamiento *“la tenencia de los bienes inmuebles ubicados en la calle 34#66B-167 y cra 66#33-46, sector Laureles de la ciudad de Medellín cuya nomenclatura física corresponde a calle 33#66B-170, colindantes entre sí, relativos a tres lotes de terreno con un área total aproximada de 733 metros cuadrados con construcción, identificados con las matrículas inmobiliarias No. 001-0498697, 001-0476018 y 001-0695867 de la ORIP de Medellín Zona Sur.* Como consecuencia de lo anterior, solicita se ordene la restitución inmediata del referido bien a la demandante y se condene en costas a la demandada.

**2.2. La causa *petendi*** se sustenta de la siguiente manera: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento de local comercial con la sociedad Integral Autos S.A.S; mediante el cual entregó la tenencia del bien inmueble antes referenciado.

Señaló que el contrato se pactó con una duración inicial de 24 meses contados a partir del 1 de junio de 2017, dentro de los cuales se acordó un canon de \$3.500.000. Posteriormente, por virtud de otrosí No. 1 del 17 de julio de 2017, las partes acordaron suprimir entre otras, la cláusula 16 del contrato inicial que consistía una eventual asociación entre ellas y la ocupación del arrendador sobre una parte del inmueble; por tal virtud se estipuló que el canon a cancelar a partir del 1 de junio de 2018 sería de \$7.500.000 mensuales, aclarando que desde el periodo inicial y hasta el 31 de mayo el canon estaría fijado en los \$3.500.000 que se pactaron preliminarmente. La supresión de la cláusula y del acuerdo de asociación que se presentaría entre los contratantes para que el arrendador ocupara una parte del inmueble dado en arriendo, trajo como consecuencia que la arrendataria ocupara la totalidad de los inmuebles ubicados en la calle 34#66B-167, cra 66#33-46 y calle 34#66B-167 (sic) cuya nomenclatura física es la calle 33#66B-170 y no una parte como inicialmente se había acordado.

Finalmente, puso de presente la demandante que el extremo pasivo incumplió con el pago de los cánones causados a partir del mes de julio de 2018, pues desde dicha fecha no volvió a cumplir con esa obligación particular.

**2.3. Del Trámite.** La demanda fue admitida por auto del 5 de noviembre de 2019, el cual fue notificado debidamente a la demandada a través del correo electrónico el día 16 de septiembre de 2020 (cons.23), quedando notificada a partir del 18 de septiembre de 2020, la cual dentro del término no realizó pronunciamiento alguno. Por lo anterior, se derivarán las consecuencias legales conforme al artículo 384 Numeral 3º del C. G. del P.

### **3. CONSIDERACIONES**

**3.1. De los requisitos formales del proceso.** El trámite adelantado se ha desarrollado con sujeción a los requisitos formales requeridos para proveer de fondo sobre lo pretendido, sin que se observe causal alguna de nulidad procesal que invalide la actuación surtida.

**3.2. Precisión de los extremos litigiosos y problema jurídico.** En la demanda se afirma el incumplimiento de la obligación de pagar los cánones pactados producto del bien inmueble dado en tenencia por virtud del contrato de arrendamiento de local comercial celebrado, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada. Deberá entonces este Despacho analizar si efectivamente se cumplieron los presupuestos axiológicos de lo pretendido, esto es, la existencia de un contrato de arrendamiento válidamente celebrado y la mora en el pago del canon, para que, en consecuencia, resulte viable ordenar la restitución perseguida.

**3.3. Del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.** El contrato de arrendamiento es un convenio en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y el goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado.

Cuenta con las siguientes características: a) Es bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado. b) Consensual: Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato. c) Oneroso: tanto el arrendador como el arrendatario, persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

A la vez, es generalmente conmutativo, por cuanto de antemano se precisan los alcances de las prestaciones, pero, por excepción, es aleatorio como en el arrendatario cuando el precio consiste en una cuota de los frutos de cada cosecha de la cosa arrendada. d) De ejecución Sucesiva: el contrato se realiza periódicamente, y consiguientemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. De esta característica se deriva que no se hable de resolución del contrato sino de terminación o resciliación cuando ha comenzado a ejecutarse. e) Principal: tiene

existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual. f) Nominado: El Código Civil de encarga de calificarlo y desarrollarlo.

Los elementos del contrato de arrendamiento son los mismos de todo contrato: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos, tal como lo establece el artículo 1.502 del Código Civil. Además, requiere del precio o renta, porque si éste falta degenera el uso y el goce en otro negocio jurídico.

Por su parte el artículo 384 del Código General del Proceso señala que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, se deberá acompañar la prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, la confesión del mismo, o la prueba testimonial siquiera sumaria. Además, si el petitum se fundamenta en la falta de pago, el demandado deberá consignar a órdenes del Despacho, el valor de los cánones adeudados, o en su defecto presentar los recibos de pagos expedidos por el arrendador, o si fuere el caso las consignaciones efectuadas de acuerdo a la ley, con el fin de ser oído en el proceso; así mismo, deberá consignar los cánones de arrendamiento que se causen durante el proceso a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales.

A pesar que en este evento se pretende la restitución de un local comercial, le son aplicables las normas y disposiciones generales a las que se viene haciendo referencia. Además de que se trata de la afirmación de incumplimiento de las obligaciones por virtud de la mora en el pago del canon.

Así las cosas, en el caso que nos atañe se pretende la terminación de un contrato de arrendamiento comercial sobre bien inmueble. Para el efecto, se tiene dentro del expediente el contrato contentivo de dicho acuerdo de voluntades, en donde se relaciona a **German Saturnino Soriano Velásquez** como arrendador y a la sociedad **Integral Autos S.A.S** como arrendataria. Además, se señala en el mismo, que el término de duración inicial del contrato sería de **24 meses**, los bienes objeto de tenencia, la designación del canon de arrendamiento; y el término en el que debería cancelarse cada una de las mensualidades allí pactadas.

Observa esta Dependencia que, el contrato adosado, cumple con los requisitos legales de validez y existencia para la generación de los efectos jurídicos correspondientes, según lo establecido en las leyes sustanciales respectivas.

De este modo, debe proseguirse al análisis de la solicitud de tutela concreta referente a la terminación del contrato de arrendamiento y la consecuente restitución del bien.

Para el asunto particular, la parte demandante solicita la terminación del contrato bajo la causal de la mora en el pago de los cánones, afirmando que la demandada incurrió en esta por la ausencia del pago de los correspondientes a los períodos comprendidos entre el mes de julio de 2018 al mes de octubre de 2019.

*Téngase presente que la mora, “es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, 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”<sup>2</sup>.*

A este tenor, se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”<sup>3</sup>*. Además, la cláusula 9 del contrato aportado, señala que es causa para terminar de manera unilateral el contrato por parte del arrendador, el no pago oportuno del canon de arrendamiento.

Para concluir este punto, 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 se refiere.

---

<sup>1</sup> Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

<sup>2</sup> Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

<sup>3</sup> Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rúgeles.

De lo anterior se colige que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que correspondía a la pasiva desvirtuar la mora que se le imputaba, sin que la misma hubiere emitido pronunciamiento alguno frente a los hechos, pese a que fue debidamente notificada.

Así las cosas, garantizado el derecho de contradicción y defensa, ha de atenderse a lo preceptuado por el numeral 3° del artículo 384 del C. G. del P., imperativo en cuanto a que: ***“Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución.”*** (Negrillas del Despacho).

**3.4. Conclusión y costas:** 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 por no contestada la demanda, es procedente ordenar la restitución.

Finalmente, y en lo que atiene 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. Se fijan como agencias en derecho la suma de cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes.

#### **4. DECISIÓN**

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **FALLA**

**Primero: Declarar** judicialmente terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre **German Saturnino Soriano Velásquez C.C** 19.462.127 y la sociedad demandada **Integral Autos S.A.S** con Nit 900.567.681-

4, por haber incurrido la última en mora en el pago de los cánones de arrendamiento a partir del mes de junio de 2018 a octubre de 2019; respecto de los bienes inmuebles:

*“Ubicados en la calle 34#66B-167 y cra 66#33-46, sector Laureles de la ciudad de Medellín cuya nomenclatura física corresponde a calle 33#66B-170, colindantes entre sí, relativos a tres lotes de terreno con un área total aproximada de 733 metros cuadrados con construcción, identificados con las matrículas inmobiliarias No. 001-0498697, 001-0476018 y 001-0695867 de la ORIP de Medellín Zona Sur”.*

**Segundo: Ordenar** como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la **restitución** de los bienes aludidos en el numeral anterior. La entrega la hará la parte demandada a la demandante dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo. De no hacerlo voluntariamente, se comisionará a la dependencia competente para realizar la diligencia de entrega, a quien se le enviará el despacho con los insertos necesarios.

**Tercero: Condenar** en costas a la parte demandada y a favor de la demandante, conforme el artículo 365 del C. G. del P. Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija la suma de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

## NOTIFÍQUESE

Firma electrónica

**ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO  
JUEZA**

**Firmado Por:**

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**91fb23d11e7002b8935e6171d4c8c5f43b16d493100df2ff0e9ef1dcf7c066eb**

Documento generado en 26/10/2020 08:39:03 a.m.

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**