



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Medellín, trece de julio de dos mil veintiuno

| | |
|----------------------|--|
| Procedimiento | Verbal de Restitución de inmueble |
| Demandante | “Centro Latino Americano Visual y Científico S.A.S” y las sociedades “Integrados Ips Limitada” (antes Coomeva Ips Integrados Ips Ltda) |
| Demandado | “Integrados Ips Limitada” (antes Coomeva Ips Integrados Ips Ltda) y Promotora Medica odontológica de Antioquia “PROMEDAN S.A” |
| Radicado No. | 05001-31-03-003- <u>2021-00078</u> -00 |
| Sentencia | 098 |
| Asunto | Estima pretensiones. Declara terminado contrato de arrendamiento. Ordena restitución. Condena en costas. |

1. OBJETO

Procederá el Despacho a resolver sobre la pretensión de restitución del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por la causal de mora en el pago de los cánones.

2. PARTE EXPOSITIVA

2.1. De lo pretendido: la parte demandante busca que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre “Centro Latino Americano Visual y Científico S.A.S” y las sociedades “Integrados Ips Limitada” (antes Coomeva Ips Integrados Ips Ltda) y Promotora Medica Odontológica de Antioquia “PROMEDAN S.A” como arrendatarios, frente al inmueble con destinación comercial ubicado en la Calle 78 # 79 A - 03 de Medellín, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento.

Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega del bien arrendado, en caso de no efectuarse la entrega dentro de la ejecutoria de la sentencia, se comisione al funcionario correspondiente para que practique la diligencia de entrega.

2.2. La causa *petendi* se sustenta de la siguiente manera: Narró la parte demandante que celebró contrato de arrendamiento de inmueble con destinación comercial con la parte demandada; mediante el cual entregó en tenencia el inmueble ubicado en la Calle 78 # 79 A - 03 de Medellín. Así mismo, señaló que el canon pactado fue de **\$73.000.000 mensuales**.

Finalmente, puso de presente que el extremo pasivo incumplió con el pago del canon del mes de febrero de 2021, ya que este fue pagado fuera del término pactado, aunado a que tampoco constituyó el seguro de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

2.3. Del Trámite. La demanda fue admitida por auto del 23 de marzo de 2021, el cual fue notificado a la parte demandada de forma personal, a través de correo electrónico, el día 12 de abril de 2021 (consecutivo 16 expediente digital).

Ahora bien, la demandada Integrados Ips Limitada” (antes Coomeva Ips Integrados Ips Ltda) ante la notificación del auto admisorio de la demanda guardó total silencio ya que no presentó contestación pese a haber constituido apoderado; por otro lado, en cuanto a la codemandada “PROMEDAN S.A”, pese a haber presentado contestación a la demanda dentro del término, el despacho no la tuvo en cuenta, ya que no se aportó prueba del cumplimiento de la carga impuesta en el artículo 384 del C.G.P, es decir, no se demostró que al momento de contestar la demanda hubiese consignado los cánones de arrendamiento del mes de marzo y abril de 2021.

Por lo anterior, se derivarán las consecuencias legales conforme al artículo 384 Numeral 3° 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 del bien inmueble, con destinación comercial, 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.

3.3. 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 **un bien inmueble con destinación 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 de los documentos obrante consecutivo 05 del expediente digital. Téngase presente que la relación tenencial no fue cuestionada por los opositores, por lo que se tiene superado este tópico y se proseguirá con el análisis de la solicitud de tutela 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 opositora

incumplió con el pago del canon del mes del mes de febrero, pues este fue pagado por fuera del plazo pactado para el evento; aunado a lo anterior se debe tener en cuenta que durante el trámite del proceso, la parte pasiva, tampoco acreditó haber consignado os cánones de arrendamiento

Con ocasión de lo anterior, se advierte respecto a la mora que ésta “*es un estado de incumplimiento calificado¹, 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*”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.

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

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

²Cfr. 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.

⁴Cfr. Corte Suprema de Justicia (XXVI).

corresponde.

En ese orden, ante la afirmación de mora, puede colegirse que la pretensión está llamada a prosperar, en tanto que corresponde a la pasiva desvirtuarla, cosa que no ocurrió dentro del trámite, pues pese a la contestación presentada la cual no fue tenida en cuenta por el despacho en razón a no haber aportado la prueba de pago de los cánones de los meses de marzo y abril, los demandados no demostraron haber cumplido con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento en los términos pactados.

En este punto es importante indicar que si bien el contrato de arrendamiento tenía una duración de 6 meses contados a partir del septiembre de 2020, éste, tal y como lo indica el demandante, se prorrogó por el silencio de las partes.

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.”***(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 que la parte demandada no probó haber pagado los cánones de arrendamiento, 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 \$

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 y la Constitución,

FALLA:

Primero: Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de bien inmueble con destinación comercial celebrado entre “Centro Latino Americano Visual y Científico S.A.S”, en calidad de arrendadora, y las sociedades “Integrados Ips Limitada” (antes Coomeva Ips Integrados Ips Ltda) y Promotora Medica Odontológica de Antioquia “PROMEDAN S.A”, en calidad de arrendatarios; respecto del bien inmueble con destinación comercial ubicado en la Calle 78 # 79 A – 03 del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia y cuyos linderos particulares son los siguientes: Por el NORTE, con la Calle 78 en treinta y nueve metros con veintiséis centímetros (39.26); por el SUR, en treinta y nueve metros con veintiséis (39.26), lindando con los predios de Eduardo Piedrahita; por el ORIENTE, en setenta y seis metros con cuarenta centímetros (76.40), con una calle en proyecto que lo separa de la Clínica Santa María; y por el OCCIDENTE en setenta y cinco metros (75), con la comunidad Siervas del Santísimo y de la caridad. Este inmueble se identifica con el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 01N-0257408

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 a la autoridad Competente, a quien se le enviará el Despacho comisorio con los insertos del caso.

Tercero: Condenar en costas y agencias en derecho en esta instancia 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 \$2.000.000

NOTIFÍQUESE

Firma Electrónica

ÁNGELA MARIA MEJIA ROMERO

JUEZ

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:

add269cbf1370924f01b32fb29b19233cd609ef1cace49d82a44176d00265e1a

Documento generado en 13/07/2021 06:46:55 AM

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