

**JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, dieciocho de julio de dos mil veintitrés

Proceso	Verbal – Restitución de inmueble
Demandante	A&N Activos y Negocios S. A. S.
Demandado	Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Politécnico Internacional S. A. S.
Radicado	05001-31-03-011-2022-00193-00
Decisión	<b>Sentencia – Ordena restitución.</b>

Sobre la marcha de lo requerido por el auto de quince de mayo de dos mil veintitrés, la parte demandante acreditó haber remitido el auto admisorio y sus anexos como mensaje de datos a la dirección electrónica que aparece registrada en el certificado de existencia y representación legal de la demandada, contador@cercomlab.com, desde el veintitrés de septiembre pasado (cfr. arch. 002, págs. 24-25 / archs. 020-023).

Surtida en aquel momento la notificación personal de la parte demandada, en virtud del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, y fenecido en silencio el término de traslado, es llegado el evento de dictar la sentencia a que hace referencia el numeral 3.º del artículo 384 del Código General del Proceso, previas las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

**1. Sobre el contrato de arrendamiento de local comercial.** Bien que el arriendo de locales comerciales es un acto típicamente mercantil (C. Co., art. 20-2), el grueso de la legislación arrendaticia viene confiada a la codificación civil (ibíd., arts. 2 y 822). Esta define el contrato de arrendamiento con las siguientes voces:

**ARTÍCULO 1973.** *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

Por tal manera que:

**ARTÍCULO 1977.** *En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario.*

Dedúcese de aquella definición que la obligación esencial del arrendatario consiste en pagar el precio determinado por el goce de la cosa arrendada; y para el refuerzo de lo previamente definido, sigue el mandato expreso:

**ARTÍCULO 2000.** *El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.*

Es apenas obvio que el incumplimiento de esta obligación comporta consecuencias para el arrendatario. La más relevante de ellas, tratándose de locales comerciales, es que cesa su derecho contractual de proseguir en el inmueble (cfr. C. Co., art. 518), resurgiendo para el arrendador la correlativa facultad de hacer prevalecer su propio derecho real de dominio y exigir la restitución de la cosa frente al injusto detentador (Cons. Pol., art. 53 / C. C., arts. 669, 1602, 1603 y 2008-3 / C. Co., art. 822).

Esto lo ha explicado la H. Corte Suprema de Justicia en las siguientes palabras:

*El artículo 1602 del Código Civil dispone, que «[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales»; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que «[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella».*

(...)

*Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco 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 pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.<sup>1</sup>*

**2. Sobre el proceso de restitución de inmueble arrendado.** Dicha consecuencia se torna efectiva a través del proceso verbal que consagran los artículos 368 y 384 del Código General del Proceso.

Cuando el arrendador invoca el impago de los cánones como causal de restitución, se sitúa forzosamente en la imposibilidad lógica de demostrar un hecho negativo e indefinido, estado que, pues *per rerum naturam factum negantis probatio nulla sit*<sup>2</sup>, produce el efecto inverso de liberarlo de esa carga probatoria (CGP, art. 167).

Así lo ha entendido la H. Corte Constitucional:

*No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal.<sup>3</sup>*

Es por ello que la carga trasvuela al arrendatario encausado, quien, ante el reclamo en su contra por los cánones incumplidos, deberá acreditar justamente lo contrario, que sí los pagó siguiendo las condiciones y lineamientos del contrato.

Si no hace réplica u oposición a la demanda, la ley sopla voz a su silencio<sup>4</sup> y manda a que se profiera sentencia estimatoria de la pretensión de restitución:

<sup>1</sup> CSJ, STC1826-2019; reiterada en STC10852-2019.

<sup>2</sup> «Por la naturaleza de las cosas no hay prueba para quien niega un hecho» (Codex Just., 4, 19, 23).

<sup>3</sup> C-070 de 1993.

<sup>4</sup> Este es uno de esos casos en que el ordenamiento jurídico deriva efectos positivos del silencio, merced a las reglas probatorias generales y al antiguo brocardo: *Qui tacet consentire videtur, ubi loqui potuit et debuit* («Quien calla pudiendo y debiendo hablar parece consentir»). Entre nosotros equivale al dicerio corriente de que quien calla, otorga.

**ARTÍCULO 384. RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.** Cuando el arrendador demande para que el arrendatario le restituya el inmueble arrendado se aplicarán las siguientes reglas:

(...)

3. 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.

Previsión que traba un engranaje con las civiles atinentes a la terminación judicial del arrendamiento y la subsecuente obligación restitutoria a cargo del inquilino:

**ARTÍCULO 2005.** El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

(...)

**ARTÍCULO 2006.** La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, si las tuviere la cosa.

**ARTÍCULO 2008.** El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

(...)

4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto.

**3. Síntesis del caso.** Pide la parte demandante, A&N Activos y Negocios S. A. S., que se declare judicialmente concluido el contrato de arrendamiento que solemnizó en veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis con la aquí demandada, el Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Politécnico Internacional S. A. S., respecto del local comercial ubicado en la Calle 47 # 43 – 37 (pisos 2 y 3) de Medellín; y por consiguiente, que se le ordene desocuparlo y restituirlo en término expedito.

Fundamenta el *petitum* con la afirmación de que el instituto arrendatario incurrió en mora por el canon de arrendamiento en enero del dos mil veinte, y desde ahí hasta mayo del año siguiente, con algunos abonos parciales a la deuda acumulada.

Su relación discriminada es la siguiente (cfr. hecho 5.º):

CONCEPTO	VALOR
Canon arrendamiento – Ene. 2020	\$0
Canon arrendamiento – Feb. 2020	\$0
Canon arrendamiento – Mar. 2020	\$0
Canon arrendamiento – May. 2020	\$0
Canon arrendamiento – Jun. 2020	\$0
Canon arrendamiento – Jul. 2020	\$0
Canon arrendamiento – Dic. 2020	\$1,195,771.00
Canon arrendamiento – Ene. 2021	\$3,920,000.00
Canon arrendamiento – Feb. 2021	\$3,920,000.00
Canon arrendamiento – Mar. 2021	\$3,920,000.00
Canon arrendamiento – Abr. 2021	\$5,802,444.00
Canon arrendamiento – Ene. 2021	\$5,802,444.00

**4. Análisis del caso.** Entre los autos consta que las partes celebraron un «*contrato de arrendamiento comercial*» sobre el inmueble descrito en precedencia, destinado para los fines sociales de la demandada y suscrito por el señor Sergio Alberto Soto Henao como su representante legal (arch. 002, págs. 6-10 y 24-32).

Los particulares del precio a cargo de la arrendataria están ampliamente expuestos en las condiciones cuarta, tercera y quinta del negocio jurídico: además de la forma de actualización, allí aparece monto, fecha y lugar del pago.

La consecuencia del incumplimiento fue acordada por los mismos contratantes en la condición decimosexta, cuyo tenor contiene como causal de terminación, a favor del propietario, «*el no pago del precio dentro del término previsto en este contrato*».

Por otro lado, la vigesimocuarta expresa que el arrendatario deberá restituir el local inmueble a la terminación del contrato de arrendamiento.

Comoquiera que la demandada guardó absoluto silencio ante los hechos del libelo, y no se ocupó por despejar probatoriamente las negaciones de la actora, fuerza es concluir que sí incumplió su obligación esencial de pagar por el goce del local.

Dicho incumplimiento no puede parar en otro efecto que la terminación del arriendo y la restitución de lo arrendado, según la voluntad escrita de las partes y el mandato expreso del artículo 384-3 del Código General del Proceso.

**5. Costas.** Las de este proceso correrán a cargo de la parte demandada, conforme al numeral 1.º del artículo 365 del Código General del Proceso. Para la estimación de las agencias en derecho se atenderá el rango preceptuado para única instancia por el artículo 5.1-a del Acuerdo PSAA16-10554 del H. C. S. de la J., teniendo en cuenta que la gestión profesional no requirió mayor complejidad.

## DECISIÓN

Por todo lo dicho, el Juzgado Undécimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### FALLA:

**PRIMERO.** Declárase terminado el contrato de arrendamiento comercial celebrado entre A&N Activos y Negocios S. A. S. y el Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Politécnico Internacional S. A. S. en veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, con respecto del local comercial ubicado en el segundo y tercer piso de la Calle 47 Nro. 43 – 41 de Medellín, e identificado con la matrícula n.º 001-169977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, a causa de la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO.** Ordénase al antedicho Instituto Politécnico Internacional que restituya el local comercial señalado en el apartado precedente a la sociedad demandante, dentro de los diez (10) días siguientes a esta sentencia.

**TERCERO.** Adviértese que, si la parte demandada no cumple lo ordenado, la parte demandante podrá solicitar la entrega del local comercial según el artículo 308 del Código General del Proceso, a propósito de que el Juzgado comisione la diligencia a la autoridad correspondiente.

**CUARTO.** Condénase en costas a la parte demandada y a favor de la demandante. Las agencias en derecho quedan fijadas en suma de \$4.000.000.

3

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**



LAURA ECHEVERRI TAMAYO

**Juez**

Firmado Por:

Laura Echeverri Tamayo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 011 Oral

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: **84183494da0b9f860d5d82dc0726d41782e04212fcef95cfa715817d7d704b0e**

Documento generado en 19/07/2023 09:57:48 AM

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