

REFERENCIA.	VERBAL (RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO)
Demandante.	LA FUENTE INMOBILIARIA COLOMBIA SAS
Demandado.	INTEGRAL CONSTRUCTORS SAS
Radicado.	050013103011 2021-00285-00
Asunto.	Sentencia
Tema.	Termina contrato de arrendamiento y ordena restitución

JUZGADO UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de octubre de dos mil veintiuno

La sociedad LA FUENTE INMOBILIARIA COLOMBIA SAS actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de INTEGRAL CONSTRUCTORS SAS para que previos los trámites del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de septiembre de 2019, por la causal de falta de pago de cánones de arrendamiento, se ordene la entrega del inmueble a la demandante y se imponga la correspondiente condena en costas.

Soporta la demanda el contrato de arrendamiento de inmueble con las siguientes características, al igual que los siguientes hechos:

CONTRATO	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO	CANONES NO PAGADOS
<p><i>-Fecha de iniciación del plazo:</i> 1º octubre 2019</p> <p><i>-Termino de duración contrato:</i> 1º octubre 2024</p> <p><i>-Valor del canon inicial:</i> 3.000.000 + IVA comercial</p> <p><i>-Forma de pago:</i> mensual</p>	<p>Inmueble destinado a COMERCIO ubicado en PARAJE LAS PLAYAS, FRACCIÓN DE SAN CRISTOBAL MATRÍCULA INMOBILIARIA 01N-5147995 MEDELLIN</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Del 01 al 31 de diciembre de 2020 •Del 01 al 31 de enero de 2021 •Del 01 al 28 de febrero de 2021 •Del 01 al 31 de marzo de 2021 •Del 01 al 30 de abril de 2021 •Del 01 al 31 de mayo de 2021 •Del 01 al 30 de junio de 2021 •Del 01 al 31 de julio de 2021 •Del 01 de agosto de 2021 a la fecha de presentación de esta demanda.

Dentro de la actuación procesal, se tiene que mediante providencia del 20 de agosto de 2021 se admitió la demanda, ordenando su notificación a la demandada y otorgándole el traslado por el término de veinte (20) días para realizar el pronunciamiento de rigor y solicitar las pruebas que considerase pertinentes.

Notificada en debida forma la demandada del auto admisorio de la demanda a través de correo electrónico enviado a su dirección integralconstructores@hotmail.com el día 30 de agosto de 2021, dirección autorizada por la demandada en su certificado de existencia y

representación, y de cuyo recibido existe reporte de la empresa Servientrega. Dentro del término del traslado aquel no se pronunció al respecto.

Cumplido el trámite previsto para esta clase de procesos resulta oportuno resolver el mérito de este y en orden a ello se precisa realizar las siguientes,

CONSIDERACIONES

En todo proceso es deber del fallador, aún de oficio, controlar su validez, constatando la concurrencia de los presupuestos procesales, la ausencia de situaciones que impidan un fallo material y la concurrencia de las condiciones de exigibilidad de la pretensión.

La acción aquí ejercida debe ser analizada de fondo porque existe competencia para conocer de ella, las partes ostentan capacidad de goce y de ejercicio, y la demanda se consideró idónea formalmente desde el inicio y a lo largo del trámite, en decisiones que no fueron desvirtuadas.

Sobre la regulación legal del contrato de arrendamiento de bien inmueble en general y de local comercial en particular

El arrendamiento es un contrato en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o ejecutar una obra o servicio, y la otra a pagar por ese goce, obra o servicio un precio determinado (Cfr. artículo 1.973 Código Civil).

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del C.C., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como, a librar al arrendatario de toda perturbación del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación

en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio y por expresa disposición del artículo 2° y 4°, las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica, conforme lo hayan pactado las partes en el acuerdo de voluntades o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Sobre la finalidad del proceso de restitución del bien dado en arrendamiento

Mediante el proceso de restitución que se tramita bajo las normas reguladoras del procedimiento verbal contenido en los artículos 384 y siguientes del C.G.P. se busca primordialmente la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario, más no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales pueden hacerse efectivos por un proceso de otra naturaleza.

Dicha pretensión de restitución, deberá soportarse en el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, como es el caso en que éste omita el pago de los cánones mensuales en los términos estipulados por la legislación vigente y conforme a las condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, pues, así como el arrendador tiene la obligación de permitir el goce de la cosa, el arrendatario tiene la de pagar el canon en la forma y términos convenidos, y el incumplimiento de esta obligación, lógicamente habilita al arrendador para pretender la restitución del bien cuya tenencia se ha entregado.

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones mensuales cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido constituido por el no pago. Al respecto, ha establecido la Corte Constitucional¹: *“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*

¹ Sentencia C-070 del 25 de febrero de 1993.

consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.”

Así las cosas, es el demandado-arrendatario quien, frente a una acción de restitución ejercida en su contra por incumplimiento en el pago de las mensualidades de renta, tiene la carga de la prueba para acreditar que canceló todos los cánones siguiendo los lineamientos y condiciones pactadas en el acuerdo de voluntades, para de ésta forma desvirtuar las pretensiones que soportan la demanda y continuar con el desarrollo y ejecución del contrato.

En el caso concreto, la actora pretende que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de septiembre de 2019 por la causal de falta de pago de los cánones de arrendamiento que el arrendatario debía pagar y que corresponden a los siguientes periodos y valores; solicitando en consecuencia, la entrega del inmueble, imponiendo la correspondiente condena en costas.

CANONES NO PAGADOS
•Del 01 al 31 de diciembre de 2020
•Del 01 al 31 de enero de 2021
•Del 01 al 28 de febrero de 2021
•Del 01 al 31 de marzo de 2021
•Del 01 al 30 de abril de 2021
•Del 01 al 31 de mayo de 2021
•Del 01 al 30 de junio de 2021
•Del 01 al 31 de julio de 2021
•Del 01 de agosto de 2021 a la fecha de presentación de esta demanda.

Como prueba de la relación tenencial se allegó junto con el libelo genitor el contrato de arrendamiento que recoge la voluntad de los contratantes arrendador y arrendatario.

El contrato contiene como principales condiciones las siguientes:

CONTRATO	BIEN OBJETO DE ARRENDAMIENTO
-Fecha de iniciación del plazo: 1º octubre 2019	Inmueble destinado a COMERCIO ubicado en PARAJE LAS PLAYAS, FRACCIÓN DE SAN CRISTOBAL
-Termino de duración contrato: 1º octubre 2024	

<p>-Valor del canon inicial: 3.000.000 + IVA comercial</p> <p>-Forma de pago: mensual</p>	<p>MATRÍCULA INMOBILIARIA 01N-5147995 MEDELLIN</p>
---	--

Los cánones de arrendamiento debidos a voces de la entidad demandante y de los que el arrendatario no aportó el respectivo pago son:

CANONES NO PAGADOS

- Del 01 al 31 de diciembre de 2020
- Del 01 al 31 de enero de 2021
- Del 01 al 28 de febrero de 2021
- Del 01 al 31 de marzo de 2021
- Del 01 al 30 de abril de 2021
- Del 01 al 31 de mayo de 2021
- Del 01 al 30 de junio de 2021
- Del 01 al 31 de julio de 2021
- Del 01 de agosto de 2021 a la fecha de presentación de esta demanda.

La anterior situación ha generado un incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria conforme a las cláusulas inmersas del acuerdo de voluntades, lo que implica la imposición de la sanción consistente en la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendador y la inmediata entrega del bien.

Pesaba pues sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, lo cual no se verificó en el trámite procesal.

Todo lo anterior, obliga a proceder con la declaratoria de la terminación del contrato objeto de la demanda y las consecuencias legales y procesales que tal decisión conlleva.

A mérito de lo expuesto y sin necesidad de más consideraciones, 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. DECLARAR TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de septiembre de 2019 entre LA FUENTE INMOBILIARIA COLOMBIA SAS y la empresa INTEGRAL CONSTRUCTORS SAS por la causal de falta de pago de los cánones de

arrendamiento que la locataria debía pagar y que corresponden a los periodos y valores que a continuación se indica:

- Del 01 al 31 de diciembre de 2020
- Del 01 al 31 de enero de 2021
- Del 01 al 28 de febrero de 2021
- Del 01 al 31 de marzo de 2021
- Del 01 al 30 de abril de 2021
- Del 01 al 31 de mayo de 2021
- Del 01 al 30 de junio de 2021
- Del 01 al 31 de julio de 2021
- Del 01 de agosto de 2021 a la fecha de presentación de esta demanda.

SEGUNDO. IMPONER a la parte demandada INTEGRAL CONSTRUCTORS SAS la obligación de restituir a la demandante LA FUENTE INMOBILIARIA COLOMBIA SAS el bien inmueble que a continuación se describe, a la ejecutoria de esta sentencia.

Inmueble destinado a COMERCIO ubicado en PARAJE LAS PLAYAS, FRACCIÓN DE SAN CRISTOBAL MATRÍCULA INMOBILIARIA 01N-5147995 MEDELLIN

TERCERO. Si vencido el término de ejecutoria de la presente providencia la demandada no ha realizado la entrega material del bien descrito directamente a la entidad arrendadora, la parte actora así lo hará saber al despacho con el fin de realizar la comisión a la autoridad respectiva, para que por su intermedio se haga entrega real y material de dicho bien a la demandante a través de su apoderado judicial.

CUARTO. CONDENAR EN COSTAS a la demandada y en favor de la demandante. Líquidense por la Secretaría.

QUINTO. La presente sentencia se notificará de conformidad con el artículo 295 del Código General de Proceso.

NOTIFÍQUESE

3

Firmado Por:

Juan Pablo Guzman Vasquez

**Juez
Juzgado De Circuito
Civil 011
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:

7f71a08e43638ae66271027e9181a5cdf3515a429b4f641ea3cf2c4800632c48

Documento generado en 14/10/2021 02:12:55 p. m.

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