



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, noviembre diez (10) de dos mil veinte

Proceso	Restitución de inmueble arrendado
Demandante	Nieto H Inversiones S.A.S.
Demandado	Antoine Kaisseer Feghali
Radicado	05001-31-03-016-2019-00291
Instancia	Única
Temas	Termina Contrato por incumplimiento - ordena restitución
Sentencia No.	0014

ANTECEDENTES

De la pretensión.

La sociedad Nieto H, Inversiones S.A.S., actuando por medio de apoderado judicial, en demanda dirigida en contra del señor Antoine Kaisseer Feghali, previos los trámites del proceso de restitución de tenencia de bien inmueble arrendado, solicita se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, y en consecuencia, se disponga la restitución del bien inmueble ubicado en la carrera 49 N° 53-31 de Medellín.

De los hechos.

Todo lo anterior fundamentado en hechos que así se compendia:

- La sociedad Nieto H. Inversiones, manifiesta, que el día 28 de agosto de 2018 dentro del proceso de restitución por mora en el pago de la renta, se celebró en el juzgado 8° Civil Municipal de Medellín, audiencia de conciliación, en que las partes acordaron lo siguiente: que el canon de arrendamiento del local ubicado en la carrera 49 N° 53-31 de éste municipio, será a partir del 1° de septiembre del año 2018 y por el termino de seis (6) meses la suma de \$ 5'500.000 más Iva. Pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Es decir, en forma anticipada.

Las partes acuerdan que una vez vencido dicho termino de los seis (6) meses antes mencionados regularan el canon correspondiente, que a partir de esa fecha regirá con los incrementos a que haya lugar a través de un dictamen pericial conjuntamente pagado y de la lonja de propiedad raíz.

Aduce el demandante, que el canon actualmente vigente a partir del 1° de marzo de 2019 en adelante, sería la suma de \$ 22'406.170.00 pagaderos dentro de los diez primeros días de cada mes, por mesadas anticipadas, más iva, también aduce que el día 10 de abril de 2019, le notificó al demandado

que debía pagar la suma anteriormente indicada y a partir de la fecha indicada.

Finalmente, afirma que la parte demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento dentro de los términos convenidos, dejando de pagar los siguientes meses hasta la fecha de presentación de la demanda:

1° de marzo a 30 de marzo de 2019
Del 1° de abril al 30 de abril de 2019,
Del 1° de mayo de 2019
Del 1° de junio a 30 de junio de 2019

La suma de \$ 22'406. 170.00 mes más iva y además aduce que el término del contrato de arrendamiento es de seis (6) meses contados a partir del 1° de septiembre de 2018.

ACTUACIÓN PROCESAL

Como prueba de la relación tenencial se allegó copia del contrato de arrendamiento, certificado de existencia y representación legal de la parte actora, audiencia de conciliación celebrada en el juzgado 8° Civil Municipal de Medellín del año 2018, avalúo del canon de arrendamiento que debe regir dicha relación de tenencia, a partir del 1° de marzo de 2019, y la notificación del nuevo canon de arrendamiento.

Mediante providencia de julio 9 de 2019, por encontrarse la demanda ajustada a las formalidades legales exigidas por los artículos 82, 83 y 384 del Código General del Proceso, se admitió la misma, ordenándose la notificación a la parte demandada y el traslado por el término de veinte (20) días.

El demandado, señor Antoine Kaisseer Feghali, fue notificado personalmente por intermedio de apoderado, quien dentro de la oportunidad procesal se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso excepciones de mérito, tales como; inexistencia de la obligación, ausencia de los presupuestos materiales para la acción y vía procesal inadecuada, inexistencia de la mora en el pago de la renta y pago.

Sin embargo, mediante auto de fecha 8 de noviembre de 2019, folio 64, al evidenciarse que la parte pasiva no dio estricto cumplimiento a la exigencia normativa, consagrada en el inciso segundo del numeral 4° del artículo 384 de C.G.P., se resolvió no escucharlo y por ende se tuvo por no contestada la demanda contestada con anterioridad, decisión, que se encuentra plenamente ejecutoriada.

Así, se encuentran reunidos en el presente proceso, los requisitos necesarios y esenciales para emitir fallo de fondo, como son: competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma, por lo que es del caso entrar a resolver, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

Problema jurídico.

Es necesario determinar si se cumplen los requisitos legales para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento, por mora en el pago del canon de arrendamiento.

Requisitos del contrato de arrendamiento y su incumplimiento.

Como contrato que es, el arrendamiento participa de los elementos generales y de acuerdo a la normatividad sustancial, cuales son: capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Resulta indiscutible que el contrato celebrado entre demandante y demandado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales, esto, según las voces del artículo 1602 del Código Civil Colombiano.

En ese sentido, los contratantes adquieren recíprocas obligaciones al suscribir el contrato de arrendamiento, siendo la principal del arrendador entregar la cosa para su uso y disfrute y para el arrendatario, usar la cosa según los términos del contrato; conservarla en el mismo estado en que la recibió y entregarla al arrendador al vencimiento del contrato; y por último, pagar el precio del arriendo.

En esa medida se debe aducir que el contrato que sirve de base a la demanda que nos ocupa, debe ser totalmente en su integridad, atendido por las partes contratantes, ahora litigantes en este juicio; pues el mismo fue celebrado atendiendo todos esos elementos y requisitos mencionados; por ello, en la atención del asunto sometido a estudio del juzgado, debe el mismo servir de base para las consideraciones pertinentes.

Dentro del texto del mismo, como obligación para el arrendatario, se pactó que estaría obligado a cancelar como contraprestación del uso, un cánón mensual, obligación esta que supuestamente venía siendo incumplida, lo que motivó acción civil ante el Juzgado 8° Civil Municipal de esta ciudad.

Dentro del mencionado juicio, las partes llegan a un acuerdo, en el sentido que el canon de arrendamiento del local ubicado en la carrera 49 N° 53-31 de éste municipio, será a partir del 1° de septiembre del año 2018 y por el termino de seis (6) meses la suma de \$ 5'500.000 más Iva. Pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. Es decir, en forma anticipada.

Pero además acuerdan que una vez vencido dicho termino de los seis (6) meses antes mencionados regularán el canon correspondiente, que a partir de esa fecha regirá con los incrementos a que haya lugar a través de un dictamen pericial conjuntamente pagado y de la lonja de propiedad raíz.

Aduce el demandante, que el canon actualmente vigente a partir del 1° de marzo de 2019 en adelante, sería la suma de \$ 22'406.170.00 pagaderos dentro de los diez primeros días de cada mes, por mesadas anticipadas, más

el impuesto al valor agregado; también aduce que el día 10 de abril de 2019, le notificó al demandado que debía pagar la suma anteriormente indicada y a partir de la mencionadas fecha.

Finalmente, afirma que la parte demandada incumplió la obligación de pagar los cánones de arrendamiento dentro de los términos convenidos, dejando de pagar el nuevo canon por los siguientes meses, y hasta la fecha de presentación de la demanda:

1° de marzo a 30 de marzo de 2019
Del 1° de abril al 30 de abril de 2019,
Del 1° de mayo de 2019
Del 1° de junio a 30 de junio de 2019

Para el caso que ocupa la atención de este despacho, la causal invocada para impetrar la restitución del bien objeto de relación tenencial por parte del extremo pasivo, es la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en tal virtud, para que sea viable acceder a lo peticionado, deberán establecerse los presupuestos axiológicos de la acción restitutoria, a saber: en primer término la existencia del contrato de arrendamiento; y en segundo lugar, de superarse el requisito anterior, abordar si hay lugar a reconocer la mora pedida y por ende, declarar la terminación del contrato, dado el incumplimiento.

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

Surge de la anterior definición los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, esto es, la concesión del uso o goce de una cosa por quien se denomina arrendador; y el reconocimiento y pago de un precio por ese goce a cargo de quien se denomina arrendatario.

Con el documento obrante a folio 1 del expediente, se establece la existencia de la relación tenencial contractual entre las partes, misma que no fue discutida por la parte opositora; de esta manera se satisface el requisito exigido por el numeral 1 del artículo 384 del Código General del Proceso.

Debe examinarse ahora, si la parte demandada como se afirma en el libelo demandatorio, ha incurrido en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, señalados para los siguientes periodos mensuales:

1° de marzo a 30 de marzo de 2019
Del 1° de abril al 30 de abril de 2019,
Del 1° de mayo de 2019 al 31 de mayo de 2019
Del 1° de junio a 30 de junio de 2019

Conforme a lo señalado también en la demanda, se indica que bajo un acuerdo celebrado y señalado atrás, se fijó un canon mensual por un valor

de \$5'500.000 por una vigencia de seis meses, plazo que inicia el día 1° de septiembre del año 2018; e indican que vencido dicho término, el canon será regulado por acuerdo de los contratantes. Acuerdo que sirve de base para que el actor ahora, afirme que el canon actual asciende a la suma de 22'406.170 mensuales, más el impuesto al valor agregado; valor que afirma el actor no ha sido atendido por el arrendatario, lo que ha motivado la presente acción.

Ahora y con referencia a la causal invocada para lograr la terminación del contrato, puede señalarse en términos generales, que la mora, consiste en el retardo injustificado y por lo tanto culpable, en el cumplimiento de una obligación. Y es que en tratándose de las obligaciones recíprocas, no puede olvidarse, que para el arrendador surge como esencial, permitir el goce de la cosa, mientras que para el arrendatario, nace la obligación de pagar el canon, pago que debe hacerse de acuerdo a la forma y términos convenidos; de allí, que si se genera un incumplimiento sobre estas obligaciones recíprocas, ello habilita al cumplido para acudir a la jurisdicción, como aquí lo ha hecho el demandante aduciendo tal calidad, pretendiendo entonces la disolución del negocio jurídico que los ata y consecuentemente, la restitución de la cosa arrendada. (cfr. Artículo 1.546, *ibídem*).

La parte accionada, una vez notificada de la presente acción, se opuso a las pretensiones, básicamente aduciendo su cumplimiento frente a las obligaciones contractuales, y en especial énfasis sobre el pago de los cánones supuestamente adeudados; sin embargo, la misma no tuvo ningún efecto procesal, en aplicación de numeral 4° del artículo 384 del Código General del Proceso, que impone la sanción de no ser oído, al interior del proceso, si no se cumplen con las exigencias allí señaladas, decisión que se tomó en auto del 8 de noviembre de 2019 y que no mereció reparo alguno.

En efecto la norma en cita claramente establece que cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago de la renta u otros servicios, el demandado "**no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondiente a los tres (3) últimos periodos (...)**", cargas que el demandado no cumplió o cumplió de manera imperfecta en tanto ante esta agencia judicial, consignó valores incompletos del canon; lo cual hace, inclusive sin explicar de manera general, a cuáles meses corresponden dichas consignaciones; y sin que se pueda explicar el despacho, como no lo hace la parte accionada, porque cancela dichas sumas, totalmente diferentes a las pactadas en sus acuerdos.

Obsérvese que realiza consignaciones por valores disímiles, como se puede constatar a folios 55 y siguientes del expediente. Allí se denotan recibos por valor de \$2'725.361; \$3.819.639 y así sucesivamente ésta última suma; y dentro del juicio, consigna en la cuenta del despacho, la última referenciada, anunciando con ellos el pago de varios meses, pero sin dar claridad a cuáles corresponden.

No explica la parte accionada cuál es la razón para que proceda a cancelar dichas sumas tan diferentes a las pactadas por las partes en sus contratos; pues ni siquiera tienen relación con lo estipulado en la conciliación última celebrada por las partes; por esto, el despacho llega a la conclusión que la parte accionada no ha dado cumplimiento a las obligaciones que contempla la norma antecitada, lo que obviamente en aplicación de tal precepto no puede ser oído en oposición.

Al respecto y sobre el análisis que el juez debe hacer para imponer tal restricción, tanto la Corte Constitucional, como la Corte Suprema de Justicia, han considerado que dicha sanción no debe aplicarse cuando se tenga serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, y para este caso, respecto del valor real del cánón de arrendamiento.

Así en sentencia T-107 de 2014, el máximo órgano constitucional, señaló lo siguiente:

“Desde al año 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presentan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, “no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos fácticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento”. De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil imponen al demandado, las cuales se ajustan al texto constitucional, “éstas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos fácticos de la misma”

También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a “razones de justicia y equidad” en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, releva dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, “el juez ordinario no puede otorgar

automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional al derecho de defensa del demandado", además del acceso a la administración de justicia."

Dicho lo anterior, puede concluirse entonces, que en el presente caso, la parte demandada no cumplió con la carga procesal que le asistía, por ello no fue posible legalmente atender sus alegaciones, lo que significa que sus alegaciones no puedan ser atendidas; por lo que, en razón de la ausencia de contestación, se impone dar aplicación al numeral 3 del artículo 384 ibídem, que a la letra dice:

"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".

Decantado con claridad la existencia del contrato y que no se ejerció oposición oportuna por el demandado, deberá entonces estarse a los elementos probatorios obrantes en el proceso, esto es, lo pactado en el negocio jurídico de arrendamiento, las condiciones acordadas por las partes y la ausencia de pago oportuno de los cánones reclamados como adeudados por el demandado.

Es claro, que pesaba sobre la parte accionada la carga de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, esto es, que se pagaron los cánones señalados como morosos en la forma y oportunidad debidas, según los términos del contrato, prueba que brilla por su ausencia en el caso a estudio, hecho que para el presente evento implica una aceptación del incumplimiento endilgado y por ende, el reconocimiento de las pretensiones.

Se insiste, si la parte accionada pretende discutir, como en este caso, el verdadero valor del arriendo, debió por lo menos proceder a consignar la suma última pactada en la conciliación que sirve de fundamento a la demanda, y no actuar como lo hizo de manera negligente, a ofrecer el pago de cualquier suma sin explicar siquiera de dónde deriva tales valores.

En otras palabras, si pretende desconocer el valor del canon que informa la parte actora, debió consignar el valor que venía consignando durante el término pactado de seis meses; pues no se aprecia que en dicha conciliación se hubiese acordado que finalizado dicho plazo, el arrendatario estaría autorizado a consignar cualquier valor; esto, además que las reglas de la experiencia y la historia del proceso no dice que lo pretendido por la parte arrendadora, es aumentar el valor del precio del canon y en momento alguno, rebajarlo; por ello, era obligación del accionado, como se explica atrás, seguir pagando por lo menos el valor que se pactó en dicha conciliación; ello, mientras como lo alega el accionado, se resuelve si lo reclamado por el arrendador demandante, es atendible o nó; pero no actuó así, sin ninguna explicación entendible.

En esas condiciones, como ya se anunció el despacho no puede atender la respuesta a la demanda, significando que no formuló oposición, por lo que

se obliga una decisión que ordene la restitución del bien inmueble reclamado.

En mérito de lo expuesto el **JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLI, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

FALLA

PRIMERO: SE DECLARA TERMINADO el contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad Nieto H. Inversiones S.A.S., como arrendadora y el señor Antoine Kaisseer Feghali, como arrendatario, por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento desde 1° de marzo a 30 de marzo de 2019 del 1° de abril al 30 de abril de 2019, del 1° de mayo de 2019 del 1° de junio a 30 de junio de 2019 hasta la fecha de presentación de la demanda, con respecto al bien inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 53-31 de esta ciudad.

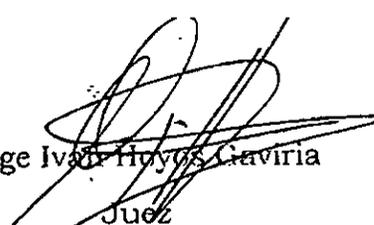
SEGUNDO: SE IMPONE A LA PARTE DEMANDADA la obligación de restituir a la sociedad demandante Nieto H. Inversiones S.A.S., el bien inmueble referido, en el término de cinco (05) días contados a partir de la ejecutoria de la presente sentencia.

TERCERO: Si vencido el término anteriormente indicado y la parte demandada no ha realizado la entrega material del bien al demandante, desde ahora se ordena comisionar a la autoridad competente, para que por su intermedio haga entrega real y material del bien antes descrito.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada, liquídense las mismas por secretaria. Como agencias en derecho se fija la suma de \$6'000.000.00.

QUINTO: Notifíquese la presente sentencia conforme a lo establecido por el artículo 295 C.G.P.

Notifíquese,


Jorge Iván Hoyos Gaviria
Juez

CERTIFICO
QUE EL AUTO ANTERIOR FUE NOTIFICADO
POR ESTADOS N° 55
FIJADO HOY EN LA SECRETARIA DEL
JUZGADO DIECISEIS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
MEDELLIN, NOTIFICADA EL DIA 23 NOV 2020
A LAS 8:AM

Secretaria