

DEMANDANTE	Douglas Alberto Villegas Lemus Cc. 98.548.495
DEMANDADO	Óscar Mauricio López Monsalve Cc. 1.128.422.544
RADICADO	05001 31 03 017 2021-00355 00
PROVIDENCIA N°	Verbal -Restitución de Inmueble Arrendado-
INSTANCIA	Primera
TEMAS Y SUBTEMAS	Restitución de mueble arrendado por Mora en el canon de arrendamiento
DECISIÓN	Declara la terminación del contrato de arrendamiento y ordena la restitución



Medellín, trece (13) de enero del año dos mil veintidós (2022)

Vencido el término para contestar la demanda, sin que la parte demandada hubiere presentado escrito alguno, se procede a proferir sentencia de primera instancia en este proceso verbal de restitución de inmueble arrendado, incoado por Douglas Alberto Villegas Lemus contra Óscar Mauricio López Monsalve.

I. ANTECEDENTES

1. Douglas Alberto Villegas Lemus, por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de Restitución de tenencia de inmueble arrendado en contra de en Óscar Mauricio López Monsalve, aduciendo como fundamentos fácticos de la demanda:

Que mediante contrato de arrendamiento celebrado el 01 de julio de 2018 Claudia Patricia Ocampo Silva entregó a Douglas Alberto Villegas Lemus, en arrendamiento, el inmueble denominado “Edificio Cano Villa P.H” ubicado en la entre la carrera 68 A y calle 43 con ingresos marcados según la nomenclatura número 43-06/43-10 por la carrera 68A y 68-68/68-64 por la calle 43.

Mediante otrosí del 02 de julio de 2020 Claudia Patricia Ocampo Silva autorizó al demandante para subarrendar el inmueble y en virtud de esta autorización Douglas Alberto Villegas Lemus el 06 de octubre de 2020 celebró contrato de arrendamiento de inmueble destinado a local comercial con Óscar Mauricio López Monsalve.

El término de duración del contrato se acordó en 08 años contados a partir del 06 de octubre de 2020, y el precio del canon, se pactó en \$ 13.685.000 mensuales. Doc N°. 9 exp. digital.

Indicó que el arrendatario incumplió el contrato de arrendamiento, pues del canon de arrendamiento del mes de mayo de 2021 adeuda un saldo de \$ 3.685.000 y desde este mes no ha cancelado los cánones subsiguientes.

2. Con fundamento en lo anterior, la parte demandante solicitó:

Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones y, en consecuencia, se ordene al arrendatario que restituya al arrendador, los bienes inmuebles entregados en arrendamiento, y, si no acata la orden, se proceda a la entrega en los términos del artículo 308 del C.G.P.

II. TRAMITE DEL PROCESO

La demanda fue admitida el 09 de noviembre de 2021, y de ella se ordenó correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días para que la conteste.

La parte demandada se encuentra notificada a través de mensaje de datos, desde 12 de noviembre de 2021, no obstante, dentro del término de traslado para contestar la demanda, el demandado no presentó oposición. De manera que, no existiendo oposición a las pretensiones de la demanda y en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 384 del C.G.P., es procedente proferir la correspondiente sentencia. (Doc N°. 034-035 exp. digital).

III. CONSIDERACIONES

La Ley 820 en el canon 22, prevé como justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento, desde la posición del arrendador, “... *la no cancelación por parte del arrendatario de las rentas y reajustes dentro del término estipulado en el contrato*”, en otras palabras, la falta de pago de la renta, su solución tardía o incompleta, o la entrega de ésta a un tercero no autorizado por el arrendador, configuran incumplimiento contractual que acarrearán, si la parte interesada lo invoca, la resolución del convenio en los términos previstos por el artículo 1546 del C. C., que señala:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Los presupuestos axiológicos de la condición resolutoria tácita han sido ampliamente comentados por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia:

“La acción resolutoria contractual, requiere para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: a) existencia de un contrato bilateral válido, b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para el generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y c) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos”.¹

La prueba de la existencia del contrato de arrendamiento la constituye el documento privado rubricado por las partes el 06 de octubre de 2020, aunado a la afirmación de su contraparte, sobre la ausencia de la cancelación de los cánones aducidos en mora, consistente en una manifestación negativa indefinida que lo releva de la carga de la prueba, trasladándola al demandado (art. 167 C.G.P.), quien sin embargo, no contestó la demanda ni se opuso mediante la formulación de excepciones. En conclusión, partiendo de un contrato válidamente celebrado e incumplido por el arrendatario, su terminación resulta procedente.

Por tratarse de un contrato de tracto sucesivo en el que las prestaciones recíprocas causadas de las partes, no se revierten; la forma jurídica de ponerle fin, es cesando sus efectos hacia futuro y por eso se declarará terminado el contrato aludido.

En consecuencia, se ordenará a la parte demandada, que una vez ejecutoriada esta providencia restituya al demandante el inmueble ubicado en la Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín Edificio Cano Villa.

Si dicha orden no fuere cumplida, se dispone comisionar para la diligencia de entrega a la autoridad competente.

“Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso”, como previsión del numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., de donde resulta que la parte demandada habrá de pagar, en este caso, las costas del proceso a favor del demandante.

De esta manera y por las razones expuestas **EL JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN** administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. F A L A:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre Douglas Alberto Villegas Lemus como arrendador, y, Óscar Mauricio López Monsalve como arrendatario.

SEGUNDO: En consecuencia, se condena al demandado Óscar Mauricio López Monsalve, a restituir al demandante Douglas Alberto Villegas Lemus tan pronto

¹ Sentencia proferida por la mencionada corporación el 27 de 1981, citada por el Código Civil Colombiano Comentado, de Editorial Leyer, edición del 2013, página 507.

cobre ejecutoria la presente sentencia, los siguientes inmuebles ubicados en la Carrera 68 A N° 43-06 Medellín “Edificio Cano Villa”:

Descripción	Matrícula Inmobiliaria N°.	Nomenclatura
Local 101	001-390874	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Local 105	001-390878	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Local 106	001-390879	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 201	001-390880	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 202	001-390881	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 203	001-390882	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 204	001-390883	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 205	001-390884	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 301	001-390885	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 302	001-390886	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 303	001-390887	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 304	001-390888	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 305	001-390889	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 401	001-390890	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 402	001-390891	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 403	001-390892	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 404	001-390893	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín
Oficina 405	001-390894	Carrera 68 A N°. 43-06 Medellín

TERCERO: CONDENAR en costas al demandado. Como agencias en derecho, se fija la suma de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JUZGADO DIECISIETE CIVIL
DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
En la fecha, **14 de enero de 2022**,
se notifica el auto precedente por
ESTADOS electrónicos N° 01.
Secretaria

Firmado Por:

Hernan Alonso Arango Castro
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 17
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: **1d8e1476294485cba5dc60da253e789eecbffe7d3e9da8de0165c35e0d239a40**
Documento generado en 13/01/2022 01:01:25 AM

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