

*República de Colombia*  
*Rama Judicial*  
*Distrito Judicial de Medellín*



*Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Pralidad*

Radicado	05001 31 03-018.2022-00365--00
Proceso	Verbal
Demandante	María Cristina Arango Fernández, Olga Elena Gaviria Gómez
Demandado	Health Care Aesthetics S.A.S.
Asunto	Declara terminado contrato de arrendamiento
Sentencia.	General 26 verbal 1

*Medellín veinte (20) de febrero de dos mil veintitrés (2023)*

El Despacho procede a dictar sentencia dentro del proceso Verbal de restitución de bien mueble arrendado promovido por María Cristina Arango Fernández y Olga Elena Gaviria Gómez, en contra de Health Care Aesthetics S.A.S.

## **I. HECHOS:**

María Cristina Arango Fernández y Olga Elena Gaviria Gómez, celebraron contrato de arrendamiento comercial, con la empresa Health Care Aesthetics S.A.S., destinando un inmueble con el objeto de realizar consultoría y oficina. Las primeras como arrendadoras y la segunda en calidad de arrendataria.

Asimismo, indica que la duración del contrato fue establecida en 5 años contados a partir de la fecha de inicio del contrato, esto es, el 15 de junio de 2021, cuyo canon de arrendamiento se estipuló por la suma de \$12.000.000 pagaderos los primeros cinco días de cada mes subsiguientes, serían bajo la modalidad de pago mes vencido.

Finalmente, arguye la parte actora que la Demandada incumplió en el pago del canon de arrendamiento a partir del 15 de agosto de 2021, por lo que solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, se ordene la restitución del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-174060

## **II. CONSIDERACIONES**

Según el Art. 384 Par. 1°, Num. 1° del C. G. del Proceso, la parte demandante allegó como prueba de la relación arrendaticia, contrato de arrendamiento, suscrito entre las partes trabadas en este proceso y de fecha 15 de junio de 2021, el cual da razón del término de duración del contrato, así como del canon de arrendamiento pactado, como se dijo en párrafos precedentes.

En consecuencia, la señora Jennifer Cano Pereira, quien actúa en calidad de representante legal de la Health Care Aesthetics S.A.S., se notificó el 11 de noviembre de 2022, por medio de notificación electrónica, sin que dentro del término legal hubiera llegado escrito de respuesta y formulación de excepciones de mérito, dando cumplimiento a lo normado en el artículo 384, numeral 2° del parágrafo 2° del C. de P.C., a propósito, indica la norma que:

***“(si la demanda se fundamenta en la falta de pago, el demandado no será oído en el proceso sino hasta tanto no demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado el valor total que, de acuerdo a la prueba allegada con la demanda, tiene los cánones adeudados (...).”*** (Negrillas del Despacho).

Ahora bien, frente a la mora alegada, debe señalarse que ésta *“es un estado de incumplimiento calificado<sup>1</sup>, 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”<sup>2</sup>.*

Igualmente, se ha establecido que *“la mora en el arrendatario, es causal suficiente para que el arrendador pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato”<sup>3</sup>.*

Debe advertirse que la ausencia de pago es una negación indefinida y por ello, se traslada la carga de la prueba, correspondiéndole a la contraparte desvirtuar tal situación en este punto.

En ese orden, se encuentran satisfechos los presupuestos axiológicos de lo pretendido, por lo cual se procederá a dictar sentencia de lanzamiento.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO DECIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **III. FALLA**

---

<sup>1</sup> Casación de 7 de diciembre de 1982, no publicada.

<sup>2</sup>Cfr. Sentencia de tutela del 25 de mayo de 2011. REF.: 47001-22-13-000-2011-00033-01. M.P. William Namen Vargas.

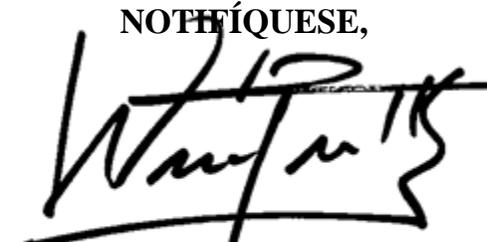
<sup>3</sup> Cfr. Providencia de 1989 julio 31. Magistrado Ponente: Jorge a. Castillo Rugeles.

**PRIMERO** Declarar judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre **Olga Elena Gaviria Gómez y María Cristina Arango Fernández**, en calidad de arrendadoras y la sociedad **Health Care Aesthetics S.A.S.**, representada legalmente por **Jennifer Cano Pereira**, en calidad de arrendataria, respecto del mueble objeto del presente litigio, por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

**SEGUNDO. ORDENAR** como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, la restitución del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-174060 de la OIRP de Medellín, Zona Sur, ubicado en la carrera 43 #14-104 de la ciudad de Medellín, cuyos linderos se encuentran indicados en la Escritura Pública 17.547 del 26 de noviembre de 2018 elevada en la notaría quince de Medellín. La parte demandada realizará dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, la entrega del bien inmueble. En caso de no hacer la entrega voluntariamente se procederá con el lanzamiento, comisionando para ello a la Inspección de Policía o a los Juzgados Civiles Municipales Transitorios, a quien se les enviará el Despacho con los insertos del caso.

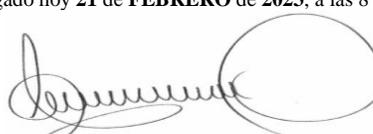
**TERCERO. CONDENAR** en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la demandante, Como Agencias en derecho por la suma de VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/L \$ **21'600.000.oo.**

NOTIFIQUESE,



**WILLIAM FDO. LONDOÑO B.**  
**JUEZ**

3

<p><b>JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN</b></p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. <b>025</b> fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy <b>21</b> de <b>FEBRERO</b> de <b>2023</b>, a las 8 A.M.</p>  <p><b>DANIELA ARIAS ZAPATA</b> <b>SECRETARÍA</b></p>
---

William Fernando Londoño Brand

Firmado Por:

**Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 018  
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: **6cb6582a85f2af881047b533b5ec652d2a5081be45378672cfe18c790a6c00df**

Documento generado en 20/02/2023 10:21:15 AM

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