

*República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín*



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

RADICADO	05001 31 03 018 2021 – 00072 00
PROCESO	Verbal 115
DEMANDANTE.	Alberto Álvarez S. S.A.
DEMANDADO.	Luis Germán Pineda Hoyos
DECISIÓN	Declara terminado contrato de arrendamiento
SENTENCIA.	No. 3 de 2021
TEMA	Termina contrato de arrendamiento de local comercial

Medellín, veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

A continuación abordará el Despacho el estudio del asunto, atendiendo a las pretensiones y las respuestas ofrecidas por los voceros judiciales de la parte demandada.

I. ANTECEDENTES

1. De la pretensión procesal

1.1. Las partes del proceso

- a.** Como demandante actúa la compañía **Alberto Álvarez S. S.A.**
- b.** Como demandado actúa el señor **Luis Germán Pineda Hoyos.**

1.2. Lo pretendido por la parte demandante

- a.** Que se declare judicialmente terminado el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado el 1 de abril de 1999 por la compañía Alberto Álvarez S. S.A., en calidad de arrendadora y el señor Luis Germán Pineda Hoyos, en calidad de arrendatario.
- b.** Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la restitución del inmueble dado a título de arrendamiento.

2. De los fundamentos de hecho

Que mediante contrato de arrendamiento de local comercial del 1 de abril de 1999 la compañía Alberto Álvarez S.S.A., entregó al señor Luis Germán Pineda Hoyos, en calidad de arrendatario, el uso, goce y disfrute del bien inmueble ubicado en la Carrera 52 No. 48 – 72 de Medellín; convenio en el que inicialmente se pactó un canon fijo por valor de \$3'300.000, que a la fecha asciende a la suma de \$25'347.000, pagaderos los tres (3) primeros días de cada periodo mensual; obligación que incumplió el demandado, pues, se encuentra en mora de pagar las rentas correspondientes a partir del mes de abril de 2020.

3. De la oposición de la parte demandada

a. La demanda fue admitida mediante auto de fecha 1 de marzo de 2021. La vinculación al proceso de la parte demandada se llevó a cabo de manera personal en los términos del artículo 8° del Decreto 806 de 2020, sin que dentro del término de Ley otorgado para ello, éstos emitiera pronunciamiento alguno frente a las pretensiones del libelo introductor.

b. El Despacho advierte, que de conformidad con el párrafo 3, del numeral 1 del artículo 384 del C. G. del Proceso, es procedente dictar sentencia de restitución de la tenencia del bien inmueble objeto del proceso de la referencia, puesto que el demandado no se opuso en el término de traslado de la demanda; el demandante presenta prueba del contrato de arrendamiento de local comercial y no hay lugar al decreto de pruebas de oficio.

II. CONSIDERACIONES

1°. Presupuestos procesales

Los requisitos necesarios para la validez de la relación jurídica-procesal, no merecen reparo alguno, en la medida en que, se cuenta con jurisdicción y competencia, las partes ostentan la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso y de ejercicio procesal, ésta última por conducto de apoderado judicial; la demanda por su parte, reúne los requisitos de forma previstos por la ley y, tampoco en ella se presenta una indebida acumulación de pretensiones.

2°. Del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento está definido en el artículo 1973 del C. Civil Colombiano, en los siguientes términos:

“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.”

Asimismo, en los artículo 517 y siguientes del C. de Comercio, se establecen las disposiciones para los establecimientos de comercio y su

protección legal, sin que en dicho estatuto se hubiese previsto normatividad regulatoria de tal figura. Y si bien, en el artículo 518 del mismo estatuto se señala que no hay lugar a renovar el contrato cuando hay incumplimiento en el mismo; se hace necesario que para los eventos en los cuales se desee terminar el contrato en cualquier tiempo, se debe hacer una remisión expresa a las normatividad civil, en la cual se contempla que el contrato de arrendamiento termina por el no pago de la renta o canon de arrendamiento y en general por cualquier incumplimiento del contrato, conforme lo señalado en el artículo 2008 del C. Civil.

3°. Del caso concreto

Se tiene entonces que para el caso concreto fue allegado con el libelo demandatorio el contrato de arrendamiento de local comercial. Documento que constituye plena prueba de la relación contractual existente entre las partes, cumpliéndose así con lo preceptuado por el párrafo 1° del numeral 1° del artículo 384 del C. G. del Proceso que supone la necesidad de acompañar a la demanda prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario, documento este que adquirió la calidad de auténtico al tenor del artículo 244 ibídem.

Se encuentra demostrado, igualmente, como obligación principal del arrendatario la de pagar los cánones como contraprestación al uso y goce del bien; obligación que en el caso se le imputa incumplida sin que haya demostrado lo contrario, puesto que guardo absoluto silencio a sabiendas que él tenían la carga de demostrar, si era del caso, la extinción de la obligación imputada.

Consecuente con lo anterior, para ésta agencia judicial es claro que el señor Luis Germán Pineda Hoyos, incumplió indudablemente el contrato de arrendamiento dando lugar a su terminación, esto, acorde con lo normado en los cánones 1546 en armonía con el numeral 4° del 2008 del C. Civil y 822 del C. de Comercio. Contemplándose además que la mora en el pago de cualquiera de los cánones o instalamentos daría derecho al arrendador para dar por terminado el contrato, y así ocurrió.

Imperiosa consecuencia del incumplimiento del contrato resulta su terminación, máxime si se recuerda que, la Ley contractual o *pacta sunt servanda* consagrada en el artículo 1602 *ejúsdem*, impone que, formado el contrato, con el conjunto de formalidades que le son propias, el acto jurídico adquiere validez en el mundo fenomenológico, por lo que, toda estipulación incluida en él, debe ser cumplida por los contratantes, pues, de lo contrario se quebraría la *lex contractual* que los disciplina, lo que traería como efecto de suyo, en aras de equilibrar las cargas contractuales, que el acreedor o bien pida la indemnización de los perjuicios, ora solicite la resolución del contrato.

Es por lo expuesto que el **JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO. DECLARAR JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por la compañía **ALBERTO ÁLVAREZ S. S.A.** y el señor **LUIS GERMÁN PINEDA HOYOS** por el no pago de la renta mensual pactada, en relación con los bien ubicado en la Carrera 52 No. 48 – 72 de la ciudad de Medellín.

SEGUNDO. En consecuencia de la anterior declaración, se **ORDENA** la restitución del bien raíz objeto de la relación contractual, el cual se encuentran debidamente identificado en los hechos de la demanda y en la presente providencia, dentro de los diez (10) días siguientes de este proveído

TERCERO: En caso necesario, se comisionará a la **INSPECCIÓN MUNICIPAL DE POLICÍA** o a los **JUZGADOS MUNICIPALES TRANSITORIOS PARA LA PRÁCTICA DE MEDIDAS CAUTELARES (REPARTO)** para que efectúe la diligencia de restitución de tenencia de los bienes inmuebles objeto del contrato de arrendamiento otorgándole todas las facultades del caso.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada por resultar vencida en el proceso y en virtud de lo consagrado en el artículo 392 de C. G. del Proceso, como agencias en derecho se fija la suma de **\$9.125.000.00.**

NOTIFÍQUESE,



**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ**

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

2

FIRMADO POR:

**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 018 CIVIL DEL CIRCUITO DE
MEDELLIN**

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:

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. **063** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **27** de **ABRIL** de **2021**, a las 8 A.M.



**DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA**

B1E04924E371B12C0BA995E4E12A74CB8C94373CF707B2DB2A4CF0179E49CF2C
DOCUMENTO GENERADO EN 26/04/2021 12:32:30 PM

**VALIDE ÉSTE DOCUMENTO ELECTRÓNICO EN LA SIGUIENTE URL:
<HTTPS://PROCESOJUDICIAL.RAMAJUDICIAL.GOV.CO/FIRMAELECTRONICA>**