

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

PROCESO	Verbal – Responsabilidad civil contractual 11
DEMANDANTE	Gloria Elena Correa Rivera
DEMANDADA	Fundación Medico Preventiva para el Bienestar Social S.A.
PROCEDENCIA	Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de Medellín
RADICADO	05001 40 03 008 2019-00796- 01
INSTANCIA	Segunda
PROVIDENCIA	Sentencia No . 311 de 2021
TEMA	Incumplimiento de contrato de arrendamiento
DECISIÓN	Confirma sentencia.

Medellín, ocho (08) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Asunto

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, dictado en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica generado por la pandemia mundial del virus Covid 19, se pasará a dictar sentencia escrita, en la que se decidirá el recurso de apelación interpuesto por la Parte Actora contra la sentencia proferida el 19 de enero de 2021, por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, en la que se negaron las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES

1. De la pretensión procesal (Cfr. fls. 09 a 19 de C. 1 Expediente Digital).

1.1. Las partes del proceso.

i. Como demandante actúa la señora Gloria Elena Correa Rivera;

- ii. El lado pasivo está integrado por la Fundación Médico Preventiva para el Bienestar Social.

1.1. Lo pedido por la demandante.

- i. Que la entidad Fundación Médico Preventiva para el Bienestar Social S.A., demandada, incumplió el contrato de arrendamiento comercial del bien inmueble ubicado en la Calle 37 Sur No. 37 – 23 de Envigado, Antioquia, celebrado el 27 de enero de 2011, con la compañía impulsadora inmobiliaria S.A., en calidad de arrendadora; contrato que fue cedido a la señora Gloria Elena Correa Rivera, por el incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento por mensualidad anticipada a favor de la arrendadora.
- ii. Que la demandada adeuda la suma de \$1.995.699,⁶¹ por concepto de saldo insoluto correspondiente a cánones de arrendamiento vencidos desde el 13 de diciembre de 2016.
- iii. Que la arrendataria fue legalmente notificada del incremento del canon mensual que regiría a partir del 01 de enero de 2016, por valor de \$8.010.000.00.
- iv. Que, a partir del 01 de enero de 2016, la demandada adeuda el valor del reajuste del canon de arrendamiento el cual suma \$70.691.775.00.
- v. Que la demandada no cumplió con el término de preaviso de no menos treinta (30) días de antelación a la fecha pactada como prórroga del contrato de arrendamiento.
- vi. Que, como consecuencia de lo anterior, el contrato de arrendamiento se prorrogó por un periodo al inicialmente pactado, incumpléndose lo estipulado en la cláusula décima del contrato de arrendamiento, adeudándose el pago de los respectivos cánones de arrendamiento (\$24.030.000.00).

- vii. Que la demandada no cumplió con su obligación de restituir el inmueble conforme le fue entregado, incumpléndose el parágrafo de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento.
- viii. Que la demandada adeuda la suma de \$13.101.000.00, desde el 04 de diciembre de 2017, fecha en la que se restituyó el inmueble.
- ix. Así como el valor de los intereses de mora comerciales liquidados a la tasa máxima legal, más la correspondiente indexación calculados desde todas y cada una de las fechas de exigibilidad de las anteriores obligaciones (cfr. fl. 09 a 19 C. 01 Expediente Digital).

1.2. De los fundamentos de hecho

- i. El Demandante expuso que, entre la Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A. “Ciminsa”, en calidad de arrendadora y la sociedad Fundación Médico Preventiva para el Bienestar Social S.A., en calidad de arrendataria, el 27 de enero de 2011, celebraron contrato de arrendamiento comercial respecto del inmueble ubicado en la calle 37 sur No. 37- 23 de Envigado, pactándose un periodo inicial de seis meses a partir del 01 de enero de 2011 hasta el 01 de julio de 2011, con prorrogas sucesivas a partir de dichas fechas, debiéndose realizar el pago del canon de arrendamiento de forma anticipada los primeros cinco días de cada mes; pagos que fueron realizados por la arrendataria por fuera del término pactado.
- ii. Adujo la parte actora que el contrato le fue cedido por la arrendadora el 18 de febrero de 2014.
- iii. Comentó que para el día 13 de diciembre de 2017, fecha del último pago realizado por la demandada, se genera una diferencia total de \$1.995.699,61 que corresponde al valor de capital pendiente de pago.
- iv. Refirió que el 21 de noviembre de 2015, la demandante, notificó a la arrendataria su decisión de incrementar a \$8.010.000.00 pesos el valor del canon de arrendamiento a partir de 01 de enero de 2016, atendiendo circunstancias para la época de oferta y demanda del sector en el que se encuentra ubicado el inmueble arrendado, sin que

se presentaran objeciones por parte de la arrendataria, dado que esta guardó silencio, existiendo una diferencia al momento de efectuarse el pago conforme al reajuste, respecto de cada uno de los cánones de arrendamiento mensuales para los años 2016 y 2017, adeudándosele por dicho concepto a la demandante la suma de \$70.691.775.00.

- v. Señaló que, en la cláusula décima del citado contrato de arrendamiento, los arrendatarios se obligaron avisarle a la arrendadora con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha del término pactado o de prorroga su intención de desocupar el inmueble; no obstante, solo se vino a informar a la demandante que el inmueble había sido desocupado el 04 de diciembre de 2017, fecha para la cual el contrato ya se había prorrogado.
- vi. Resaltó que en la cláusula décimo quinta del precitado contrato de arrendamiento se pactó que cualquier incumplimiento por parte de la arrendataria la haría acreedora a cancelar la suma en favor de la arrendadora de tres (3) veces el canon de arrendamiento.
- vii. Expresó que la arrendataria efectuó unas reformas en el inmueble, cuyo costo, para devolverlo a las condiciones iniciales previas al contrato de arrendamiento, fue cotizado en la suma de \$13.101.000.00.
- viii. Finalmente, la demandante resaltó que las anteriores actuaciones le han generado un detrimento patrimonial, pues se dejaron de percibir los cánones de arrendamiento conforme fueron reajustados, perdiendo la oportunidad de arrendar el inmueble en dicho precio a otra empresa; además, de perder una oferta de venta, pues el comprador exigía la entrega del inmueble totalmente desocupado (cfr. Fl. 01 a 09 C. 01 Expediente Digital).

2. De la oposición de la parte demandada.

La notificación de la parte pasiva se surtió por aviso (cfr. Fls. 247 a 253 y 387 C. 01 expediente Digital), allegándose de forma extemporánea escrito de contestación, el cual no fue tenido en cuenta (cfr. Fl. 254 a 375 y 387 C. 1 Expediente Digital).

3. Del trámite de las actuaciones.

Se rememora que una vez admitida la demanda el 16 de agosto de 2019 (Cfr. fls. 181 C. 1 Expediente Digital), la Pasiva fue tenida por notificada mediante auto del 28 de enero de 2020, allegando escrito de contestación que se tuvo como extemporáneo (cfr. Fl. 254 a 375 y 387 C. 1 Expediente Digital); luego, por auto del 10 de febrero de 2020, se fijó fecha para audiencia inicial del Art. 372 del C.G.P., la cual fue aplazada y reprogramada por proveídos del 20 de febrero de 2020 (Cfr. 379 y 399 C. 01 Expediente digital) y 20 de agosto de 2020 (Archivo 02 Expediente Digital), a efectos de que la misma fuera practicada el 09 de septiembre de 2020 (Archivo 03 Expediente Digital); no obstante, por autos del 02 y 11 de diciembre de 2021, envista de la pérdida de la grabación de la anterior audiencia y ante la imposibilidad de ser reconstruida, se fijó nueva fecha para audiencia y se decretaron las pruebas que oportunamente fueron solicitadas (Archivo 07 y 11 Expediente Digital), audiencia que efectivamente fue realizada el 19 de enero de 2021, agotándose todas las etapas faltantes del artículo 372 y 373 del CGP (Archivo 15 Expediente Digital).

En esa misma fecha se dictó sentencia en la que se declaró improperas las pretensiones de la parte demandante, sin pronunciarse frente a las excepciones formuladas por la demanda por cuanto estas fueron presentadas de forma extemporánea.

4. Sentencia de Primera instancia (Audio Sentencia Link contenido en el Archivo 20 Expediente Digital mins. 01:00-42:00).

La sentencia se profirió en audiencia del 19 de enero de 2021, desestimando las pretensiones de la demandante, siendo su motivación central la siguiente:

El *a quo* centró su decisión en determinar si se configuraron los elementos axiológicos de la responsabilidad civil, para lo cual, aludió a los conceptos de la responsabilidad civil contractual y extracontractual y la carga de la prueba a cargo de la Demandante, en procura de establecer el origen de la obligación y el nexo de causalidad, así como la existencia del contrato y el

perjuicio a cargo del deudor; además de hacer referencia a la regulación del contrato de arrendamiento contenida en el código de comercio.

Adujo que la parte Demandada, cumplió con el pago de los cánones de arrendamiento a pesar de que dichos pagos se efectuaran de forma tardía, y la Demandante, frente a dicho incumplimiento del contrato de arrendamiento, podía ejercer otras acciones, cómo lo eran, la de solicitar la terminación del contrato o iniciar un proceso ejecutivo, por lo que, su pretensión no encuadraba frente a la responsabilidad civil contractual respecto de los elementos axiológicos, ya que el proceso adecuado respecto de la diferencia del canon de arrendamiento es el proceso verbal de regulación del canon de arrendamiento, más no un proceso de responsabilidad civil contractual, siendo la naturaleza de este tipo de procesos diferente, señalando que no bastaba con notificar a la demandada dicho incremento, y que si la arrendataria continuó cancelando a la arrendadora lo pactado en el contrato de arrendamiento no hay un incumplimiento del contrato, además porque al no cancelarse en las fechas pactadas los respectivos cánones de arrendamiento se podía dar por terminado dicho contrato.

Expuso que no existe sentencia judicial que acredite o justifique el cobro de la diferencia del incremento del canon de arrendamiento que se reclama, razón por la que, todas las pretensiones relacionadas con dicho incremento fueron rechazadas.

En cuanto a las mejoras realizadas al inmueble, dentro del proceso solo se aportaron cotizaciones mas no dictámenes, considerando el *a quo* que las mismas no eran una prueba idónea ni tenían la fuerza probatoria de un dictamen, a efectos de determinar el monto de lo recamado, además de resaltar que el inmueble fue arrendado inmediatamente.

Frente a los 30 días de preaviso, se adujo que no existía plena prueba, pues el inmueble se arrendó inmediatamente a otra IPS en las mismas condiciones en las que se encontraba, la cual continúa desarrollando la misma actividad de la Demandada, y el hecho de no notificar oportunamente la terminación del contrato, era a efectos de que se prorrogara el contrato, existiendo un contrasentido en cuanto al hecho de

que, al arrendarse el inmueble inmediatamente a un tercero ajeno de la relación, ello impedía renovar el contrato con la entidad demandada.

En conclusión, sentenció que las pretensiones de la demanda no encuadran dentro de la acción de responsabilidad civil contractual, existiendo otros mecanismos para pretender los efectos que se buscan, como lo es el proceso ejecutivo, la terminación del contrato y el proceso verbal de regulación del canon de arrendamiento, sin que se encuentre acreditado en el presente caso el daño por el incumplimiento del contrato.

5. Del recurso de apelación (Audio Sentencia Link contenido en el Archivo 20 Expediente Digital mins. 43:00-01:01).

Proferida la sentencia, oportunamente el apoderado judicial de la demandante presentó recurso de apelación contra la misma, exponiendo los reparos concretos que hizo a la sentencia, por cuya razón le fue concedida la alzada.

6. El trámite de segunda instancia.

En auto del 01 de marzo de 2021, notificado por estados del 02 del mismo mes y año (Archivo 21 Expediente Digital), se admitió el recurso de apelación y se corrieron los respectivos traslados. Dentro de los términos se pronunció la Demandante sustentando el recurso de alzada (Archivo 22 Expediente Digital). Por su parte la entidad Demandada guardó silencio.

La sustentación del recurso estuvo enfocada a los siguientes aspectos:

i) Reiteró que es clara la existencia del contrato de arrendamiento, del cual emana una obligación por parte de la arrendataria frente a las obligaciones adquiridas; no obstante, su incumplimiento o cumplimiento imperfecto le generaron un daño a la Demandante, como lo fue el pago tardío de los cánones de arrendamiento, y por cada día de mora, se generaban intereses moratorios, lo que, acumulados, arrojan una cifra determinada de dinero.

El contrato es ley para las partes. Ante el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Arrendataria, la Arrendadora está facultada para pedir su cumplimiento más la indemnización de perjuicios.

Los hechos afirmados en la demanda no fueron desvirtuados por la pasiva. Esta no cumplió con la carga probatoria de refutar o desvirtuar los hechos fundamento de los perjuicios irrogados.

ii) Conforme a las cláusulas 10ma y 15ta del contrato de arrendamiento, por no avisar con una antelación inferior a 30 días sobre la terminación del contrato, se generó una violación a las disposiciones de éste, y por esta razón, hay lugar a una sanción de tres (3) cánones de arrendamiento vigentes a la fecha.

Así, la arrendataria informó verbalmente, vía telefónica, para el 4 de diciembre de 2017, de su intención de terminar el contrato de arrendamiento, estando desocupado el inmueble. Efectivamente, la Demandante se presentó a recibirlo; empero, el contrato ya estaba renovado, por cuyo motivo, se genera la sanción.

iii) Al inmueble le fueron realizadas unas mejoras, las cuales alteraron su orden interno. La Arrendataria no hizo devolución del inmueble en los mismos términos en que lo recibió. El retorno del inmueble al estado originario tiene un valor de \$13.101.000.00, lo cual fue acreditado con tres (3) cotizaciones emanadas de terceros, las cuales dan fe de lo allí consignado. Documentos que no fueron tachados ni desconocidos.

iv) Las mejoras realizadas al inmueble por el Arrendatario, dieron lugar a un incremento catastral de la propiedad de \$180.000.000.00, a \$400.000.000.00. Esto, a su vez, implicó un aumento del impuesto predial, afectándose correlativamente, las finanzas de la Arrendadora. Dicha circunstancia la motivó para solicitar de un profesional especializado, una estimación del valor del canon de arrendamiento respecto de locales en la misma zona y bajo las mismas circunstancias, cuyo dictamen arroja un valor de \$8.010.000.00.

La Arrendadora notificó de su intención de incrementar el canon de arrendamiento a la Arrendataria, a partir del 1ro de enero de 2016. Ante los requerimientos de la Demandante y su hija, para que la Arrendataria manifestará su aceptación, ésta guardó silencio y adujo que haría entrega del inmueble, acto que postergó durante casi dos años.

En la Arrendataria se presentó una tacita aceptación del valor del reajuste del canon de arrendamiento, porque no presentó reparos al incremento propuesto. El silencio guardado es plena prueba de su aceptación.

Aunado a lo anterior, la Demandante agotó requisito de procedibilidad para presentar la demanda, relativa al incremento de los cánones de arrendamiento.

El dictamen elaborado para establecer el canon de arrendamiento no fue tachado ni se solicitó su ratificación. Por consiguiente, es prueba del valor que del reajuste se hizo.

v) Contrario a lo aducido en la sentencia, la demanda contiene una adecuada acumulación de pretensiones, conforme a los artículos 88 y 368 del C.G.P.

vi) Reclama condena en costas a cargo de la Demandada y no de la Demandante, porque el fallo de primera instancia debe revocarse y accederse a sus pretensiones.

2. CONSIDERACIONES

7. Control sobre la validez de la decisión.

Se cumplen a plenitud los denominados presupuestos procesales o requisitos formales para dictar sentencia de segunda instancia, sin que se advierta causal de nulidad alguna que pueda comprometer la validez de lo actuado, lo que permite abordar el fondo del asunto en esta instancia, conforme los reparos y la sustentación formulada por la parte apelante.

En línea de principio, la sentencia de primer grado se presume válida y ajustada al ordenamiento jurídico, por esta razón, quien frente a ella se alce, debe demostrar con la suficiencia o justificación sustancial y probatoria, los errores en los cuales ha incurrido la decisión de primer grado.

8. Problemas jurídicos a resolver.

A partir de los argumentos de inconformidad planteados por la Apelante, deberá resolverse si en el presente caso fue errada la decisión de Instancia, cuando negó las pretensiones de la demanda por considerar que no había incumplimiento contractual, aunado al hecho de que la parte actora debía acudir a otro tipo de proceso, como lo era el proceso ejecutivo, o solicitar la terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento o, acudir el proceso verbal de fijación de canon de arrendamiento. En sentido contrario, debe esclarecerse si las pretensiones de la demanda podían acumularse en un proceso verbal de responsabilidad civil contractual que versa sobre un contrato de arrendamiento de local comercial, siendo necesario determinar si la Entidad demandada fue incumplida en la ejecución de las prestaciones a su cargo, si ello deriva de una culpa que le es imputable, y si la demandante está facultada para reclamar dichos perjuicios.

Acometerá entonces el Despacho, el estudio de su pretensión, conforme al siguiente análisis.

9. De la acumulación de pretensiones

i) La adecuada acumulación de pretensiones está vinculada con el presupuesto procesal de demanda en forma. La demanda contiene la pretensión y corresponde al medio o forma por el cual, esta debe de formularse para que, de manera apta, pueda desencadenarse un proceso eficaz que permita llegar a la sentencia.

La demanda se integra por una serie de requisitos de índole formal, necesarios para que este presupuesto procesal se estructure de forma adecuada, enfocados hacia la forma idónea de presentar la pretensión, permitiendo su identificación y precisión, en aras de llegar a una adecuada sentencia. Estas exigencias refieren a la precisión de la pretensión, a su individualización, a la no contradicción en la formulación de sus elementos: *causa petendi*, *petitum* y razón de la pretensión.

Para la doctrina, se incluye dentro de este presupuesto el cumplimiento de las normas que regulan la acumulación de pretensiones en una demanda.

Al punto, “Falta el presupuesto de la demanda en forma -ha dicho la Corte Suprema de Justicia colombiana- cuando el *petitum* carece de precisión, cuando se vulneran las reglas de la debida acumulación porque las pretensiones incoadas sean contradictorias o incompatibles entre sí, o cuando el bien raíz objeto de litigio no ha sido debidamente delimitado”¹.

ii) Centrados en lo que fuera motivo de inconformidad con referencia al pronunciamiento jurisdiccional en sede de instancia, se adujo que no estaba acreditado un incumplimiento contractual de la Entidad Demandada, y que las pretensiones relativas al incremento del canon, al no pago de los intereses causados por la tardanza en cancelar los cánones de arrendamiento, debían plantearse en escenarios procesales diversos, como lo era el proceso ejecutivo, uno de terminación u otro de regulación e incremento del canon de arrendamiento.

Empero, esta afirmación del fallo de instancia no está adecuadamente encauzada, en lo concerniente a que no era posible realizar una acumulación de pretensiones para reclamar condena por perjuicios, porque en los procesos declarativos de condena, cuya fuente se imputa a una responsabilidad civil contractual, sí resulta posible acumular varias pretensiones, por un mismo demandante frente a un mismo demandado, en aras de obtener la condena por los perjuicios que se aducen sufridos, previa demostración de los presupuestos axiológicos de la responsabilidad.

Así, se identifica en el Art. 88 del C.G.P., los derroteros que permiten realizar dicha acumulación, encontrando en la demanda, identidad de partes, de *causa petendi* según lo afirmado (incumplimiento contractual), las pretensiones no son excluyentes y sí se pueden tramitar por el mismo procedimiento, como lo es el verbal contemplado de los artículos 368 a 373 *ib.*

No puede perderse de vista que la parte actora afirmó en el libelo genitor que, la renovación del contrato ya se dio, ya se surtió, que hubo incumplimiento de sus estipulaciones y, por esta causa, reclama condena de perjuicios por una suma determinado de dinero. A su vez, afirma que los intereses causados por el no pago oportuno de los cánones de

¹ QUINTERO, BEATRIZ Y PRIETO EUGENIO. Teoría General del Derecho Procesal. Cuarta edición. Editorial Temis S. A., Bogotá D.C., año 2008, pág. 428.

arrendamiento se dieron por días específicos y concretos, cuya sumatoria arroja un valor determinado, reclamando condena por estos valores. Desde esta perspectiva, con las pretensiones se persigue despejar la incertidumbre de sus valores, siendo acumulables con los perjuicios reclamados por las mejoras de que se duele, no fueron realizadas para la entrega del inmueble, conforme se había pactado en el contrato que se imputa incumplido.

10. Agrupamiento con fines resolutorios de los motivos de disenso.

Retomando las razones de censura dirigidas al fallo de primera instancia, en aras de abordar su estudio, encontramos que estas, puntualmente, consisten en las siguientes:

- i) Se presentó una tácita renovación del contrato de arrendamiento de local comercial con reajuste de su precio, cuya diferencia no se pagó;
- ii) No se avisó con la antelación suficiente, sobre entrega del inmueble y la terminación del contrato, originándose una renovación de su plazo y dando lugar, al cobro de una cláusula penal;
- iii) Por no pagar oportunamente los cánones de arrendamiento, se incurrió en mora durante varios días, periodos durante los cuales, se generaron intereses moratorios aún no cancelados;
- iv) El inmueble requiere mejoras para retornarlo a un estado originario, conforme le fue entregado a la Arrendataria. Está acreditado el daño y la cuantía del perjuicio por motivo de las refacciones que deben de realizársele.

11. De la responsabilidad civil contractual, presupuestos axiológicos.

La responsabilidad civil ha sido definida como la obligación de asumir las consecuencias patrimoniales o económicas de un hecho, conducta o acto que ocasiona daño a otro, bien sea en virtud de un acuerdo de voluntades ora que emerja sin la existencia de ese vínculo entre los sujetos de la respectiva relación en disputa. De allí la clasificación de la responsabilidad en civil contractual y extracontractual; tratándose de la primera, se parte de la existencia de un contrato, convención o acuerdo de voluntades en el

que las partes o la ley por lo general, imponen obligaciones recíprocas; la segunda, se presenta cuando no media ningún negocio jurídico o vínculo obligacional, pero emana la obligación de responder e indemnizar conforme a una fuente de obligaciones, por un hecho que causa daño y perjuicio en la esfera de intereses de otra persona.

En toda clase de responsabilidad *“todo el que ha cometido un daño está obligado a repararlo”* y, correlativamente, *“todo el que ha sufrido un daño a causa de otro, tiene derecho a ser reparado”*, puesto que su razón de ser, descansa en la obligación que se tiene de resarcir los perjuicios que generan un daño a la persona y que no se dirigen a incrementar el patrimonio de quien pretende se le indemnice, sino que su cometido es dejarle en estado igual al que se encontraba al momento de ocurrir el evento *damni*.

En el contexto de la responsabilidad contractual, de cara a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, la parte actora corre con la carga de demostrar la configuración de cada uno de los elementos axiológicos, estimativos, valorativos de la pretensión, pues de lo contrario, la ausencia de uno de ellos da lugar al quiebre de lo pretendido; por su lado, la parte demandada debe acreditar la existencia de los hechos fundamento de sus excepciones, mediante los cuales, persigue la extinción, la negación, el obstar o impedir el surgimiento del derecho invocado.

Los elementos que se identifican como propios de una responsabilidad civil contractual son los siguientes: a) La existencia de un contrato válidamente celebrado; b) que el demandante tenga la calidad de contratante cumplido; c); que el demandado haya incumplido el contrato a título de dolo o culpa; d) que emerja un daño de la inejecución, de la ejecución tardía o de la ejecución defectuosa del contrato y; e) que exista una relación de causalidad entre la conducta imputable al deudor y el daño.

12. Análisis del caso concreto.

Guiados por el derrotero de los presupuestos axiológicos o valorativos para la prosperidad de las pretensiones, se realizará una confrontación con las pruebas obrantes dentro del expediente, acudiendo a los conceptos normativos que son necesarios para resolver sobre el fondo del asunto.

12.1. La existencia de un contrato válido.

i) Referencia al contrato de arrendamiento de locales comerciales.

En cuanto al contrato de arrendamiento de locales comerciales, nuestro legislador no lo reguló como figura autónoma y específica. Ni siquiera con respecto al arrendamiento del establecimiento de comercio que incluso merece un tratamiento especial.

No dijo entonces el legislador mercantil que se entendía por local comercial, por lo que, para estos efectos, debe deducirse que es el inmueble en que se encuentra localizado el establecimiento de comercio. Así, remitiéndonos a los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, se puede concluir que hacen referencia al arrendamiento de inmuebles que se encuentren ocupados o en los que se encuentra ubicado el establecimiento de comercio (sin que sea necesario analizar aquí el concepto de establecimiento previsto en el artículo 515 *ibídem*).

Ahora, teniendo en cuenta que en la norma comercial no agota en su totalidad los aspectos que vinculan a las partes inmersas en un contrato de arrendamiento respecto a un local comercial, por remisión a la preceptiva sustancial civil², deberá entenderse que el contrato de arrendamiento es aquel acuerdo de voluntades en virtud del cual, una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado (art. 1973 C.C.)³.

Se trata, pues, de una convención que goza de las características de ser⁴: sinalagmático, ya que ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y goce de una cosa y, la segunda a pagar un precio o renta determinado; oneroso, pues tanto arrendador como arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente, el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; y, el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.

² Escobar Vélez, Edgar Guillermo. *Arrendamiento de locales comerciales*. Medellín: Librería Jurídica Sánchez R Ltda. 2015. p. 17

³ Bonivento Fernández, José Alejandro. *Los Principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales*. Bogotá D.C: Ediciones Librería del Profesional. p. 335.

⁴ Op cit. Páginas 335 y 336.

En adición, es indiscutiblemente consensual, por cuanto la validez del contrato no está supeditada a una formalidad legal, sino que se entiende perfeccionado con el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio; de tracto sucesivo, ya que se realiza periódicamente y, consiguientemente, las obligaciones se cumplen de manera sucesiva y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento; conmutativo, en razón de que las partes de antemano precisan el alcance de sus pretensiones; y, de mera tenencia, pues no tiene por objeto transferir el dominio de la cosa.

Ahora bien, con ocasión de los eventos causales para entender terminados los contratos del tipo analizado, bajo las previsiones del artículo 518 del Código de Comercio, norma especial para regular tal circunstancia, se entiende que:

“(E)l empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato;*
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y*
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”*

En ese sentido, se deduce que las causales de terminación del arrendamiento tienen dos momentos. El primero, comprendiendo causales aplicables antes de que el empresario cumpla dos años explotando el mismo establecimiento de comercio dentro del local comercial y, el segundo, naturalmente encaja en el supuesto del término posterior a esos dos años en el que, por virtud de la legislación comercial, causa el comerciante un derecho de renovación que sólo admite menoscabo cuando se pone de presente una de las causales que acaban de reseñarse, previo desahucio de rigor.

A propósito, recálquese que cumplidos los dos años no se admite causal de terminación distinta a las contempladas por el artículo 518 *ibid*, pues de lo contrario sería relativamente sencillo acabar con el derecho de renovación que asiste a quien dedica su ejercicio habitual al manejo de los negocios, y la razón de ello es que la norma es absolutamente restrictiva, negándose al intérprete desentrañar un sentido superior al que expresa claramente el texto legislado.

Respecto a los locales comerciales que se encuentren en las circunstancias del artículo 518 del Estatuto Mercantil, que lleven más de dos años ocupados con el mismo establecimiento de comercio, para efectos de la terminación del contrato no se aplica el régimen de control de arrendamientos señalados en la Ley 56 de 1985 y la Ley 820 de 2003; y los locales comerciales con menos de dos años de ocupación con el mismo establecimiento de comercio, es aplicable el régimen contenidos en las normas citadas⁵.

ii) Es un punto común dentro del escenario procesal que, entre las partes del proceso, fue celebrado contrato de arrendamiento de inmueble con fines de local comercial. La convención fue otorgada originariamente por la Compañía Impulsadora Inmobiliaria S.A. “CIMINSA”, en calidad de arrendadora y la Fundación Médico Preventiva para el Bienestar Social S.A., en calidad de arrendataria, respecto del bien ubicado en la calle 37 Sur No. 37-23, barrio Mesa del municipio de Envigado, Antioquia, el cual sería destinado a la prestación de servicios médicos asistenciales a la población afiliada a la Fundación Médico Preventiva, con un término de duración inicial de seis (6) meses, iniciando la relación el 01 de enero de 2011.

El contrato es fuente de obligaciones que implica la satisfacción mutua o equitativa de prestaciones. Téngase en cuenta la prueba documental, correspondiente al denominado “Contrato de arrendamiento comercial”, obrante a folios 35 a 45 Archivo 01 del Expediente Digital; relación que posteriormente fue cedida, el 01 de febrero de 2014, a la señora Gloria

⁵ ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto, Contratos Mercantiles, Contratos típicos, Décima edición, Editorial Legis 2020.

Elena Correa Rivera, tal y como consta a folios 57 a 59 Archivo 01 Expediente Digital, pasando a ocupar la calidad de Arrendadora.

12.2. Que el demandado haya incumplido el contrato a título de dolo o culpa

Por considerarlo un aspecto central o medular de la decisión, pasaremos al estudio de este presupuesto, sin adentrarnos aún en la temática concerniente al cumplimiento de la parte demandante de sus obligaciones en el desarrollo del contrato.

12.2.1. El incumplimiento del contrato o convención se presenta cuando una o ambas partes, sobre quienes gravitan una o varias prestaciones u obligaciones a su cargo, no las satisfacen en los términos, las condiciones y al tenor de lo estipulado, bien sea en todo o en parte, debido a que la parte no adecuó su conducta a las reglas pactadas ora porque se desvió del uso, desarrollo o ejecución de las prestaciones. En algunas ocasiones, ello se presenta por culpa (véase art. 63 del C.C., grave, leve o levísima), en otras, porque hay la intención positiva de causar daño, lo cual corresponde al dolo.

La insatisfacción de las prestaciones puede aparejar daños y perjuicios para el contratante cumplido o que se allanó a cumplir, recayendo sobre la parte incumplida, el deber de indemnizar de todos los perjuicios ocasionados, conforme al principio de reparación integral (art. 16 Ley 446 de 1998; arts. 1612 a 1617 del c.c.).

12.2.2. La parte demandante afirmó que para el día 21 de noviembre del año 2015, notificó a la Arrendataria de su intención de incrementar el valor del canon de arrendamiento del local comercial, con vigencia para el año 2016, en atención a las circunstancias del mercado, por el valor de la propiedad, teniendo en cuenta, comparativamente, otros locales de similares características. Estimó entonces que, en virtud de la renovación del contrato, el canon debía pasar de \$4.795.432.00, a la cifra mensual de \$8.010.000.00.

Adujo que la arrendataria había aceptado dicha renovación, porque frente a la comunicación se había guardado silencio, lo cual, entendía como su

aceptación tácita. Entre los años 2016 y diciembre del año 2017, última fecha en que se hace la entrega de la propiedad a la Arrendadora, se causó una diferencia en los cánones, cuyos valores que se imputan como adeudados, no pagados y generadores de interés moratorios por cada periodo causado. Estimó como capital adeudado la suma de \$70.691.775.00, más réditos moratorios por \$30.244.038.58 (véase hechos 10 a 13, Dda).

12.2.2.1. Para ubicarnos en la temática sobre la renovación del contrato de local comercial, el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, en sentencia del 14 de marzo de 2007, con ponencia del Magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, en un caso similar indicó:

*“(…) Al tenor del artículo 518 del Código de Comercio, “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la **renovación** del contrato al vencimiento del mismo ...” A su vez el artículo 519 del mismo estatuto mercantil predica: “Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal con intervención de peritos”.*

*Entonces, conforme a la primera norma en cita, el inquilino de un bien destinado para actividades de comercio y que lo haya utilizado por lo menos dos años en forma continua, tiene derecho a que se le prefiera para continuar utilizando el bien ya acreditado, más no en las mismas condiciones necesariamente, puesto que según esta disposición el legislador le confiere esa facultad pero asumiendo las posibilidades de variar el plazo y el valor del canon. Ha dicho la Corte Suprema de Justicia, que “**Renovación** no es sinónimo de igualdad de condiciones económicas o de estabilización de condiciones para el arrendatario. **En su sentido jurídico es una variación del contrato en condiciones de plazo y precio que pueden ser iguales a las del precedente, a voluntad de los contratantes....**” Es decir, según esta norma, para el arrendatario que cumpla la condición del tiempo, se erige el derecho a la renovación del contrato de arrendamiento que haya terminado, pero como ese derecho no es absoluto, **si las partes no se ponen de acuerdo en las condiciones de la renovación**, tienen la oportunidad de discutirlas en proceso judicial, principalmente respecto del plazo y el valor del canon (...).”*

12.2.2.2. Desde un punto de vista normativo, por regla general, “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasi contratos; ya a consecuencia de un

hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia” (véase art. 1494 del C.C.).

Para el surgimiento del contrato se requiere de una declaración de voluntad de las partes que lo está celebrando, por medio de la cual, una se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. El contrato o la convención puede ser unilateral, cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente (cfr. arts. 1495, 1496 y 1502 del c.c., y 864 del C. Ccio.).

Bajo la orientación indicada, para la modificación, alteración, variación, transformación o extinción de un contrato bilateral, se requiere del concurso o consentimiento de las partes contractuales, bien porque lo manifiestan expresamente, ora porque su conducta en el desarrollo o ejecución del contrato, permite establecer su acoplamiento a las modificaciones o alteraciones que alguna de las partes introduce y que la otra acepta, tácitamente, al desarrollar la conducta esperada.

12.2.2.3. Ubicados en el escenario de un contrato de arrendamiento de local comercial, cuando el Arrendador notifica a la parte Arrendataria que, llegados a su próxima renovación, aspira a un incremento del canon por confluir circunstancias que, considera, son propicias para mejorarlo, debe existir un consenso o acuerdo de voluntades sobre este punto en específico.

En caso de persistir la discrepancia para el momento en que inicie el periodo de renovación, esta será resuelta judicialmente, verificando las circunstancias que son aducidas en el inicio de la renovación, en aras de que se revise el contrato y se determine si hay lugar o no a variar esas condiciones iniciales que terminan afectando el equilibrio de la relación negocial o conmutatividad de sus prestaciones. Tal enunciado está previsto en el Art. 519 del Estatuto Mercantil, cuando dispone que, “*Las diferencias que ocurran entre las partes en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se decidirán por el procedimiento verbal, con intervención de peritos*”.

Se deduce de lo expuesto que, el silencio de una de las partes frente al requerimiento de la otra, para aumentar el valor del canon de arrendamiento, conforme a las normas que disciplinan el surgimiento de las obligaciones, no está contemplado como fuente de estas. Por regla general, nadie puede ser obligado por otro a manifestar su voluntad en cualquier sentido, ya que estarían comprometidos los principios de autodeterminación de la voluntad y la libertad de contratar.

Para que el silencio sea fuente de obligaciones dentro de un contexto determinado, se requiere de una regla sustancial que consagre un supuesto normativo específico en que, podría emerger dicho acto jurídico, derivado del silencio de una parte cuando la otra la ha requerido o excitado. *“En nuestro derecho son ejemplos de esto el mandato tácito contemplado en el artículo 2151 para el caso de las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, que deben manifestar en un plazo razonable la no aceptación del encargo, so pena de que se entienda consentido, y la representación aparente consagrada en el artículo 842 del Código de Comercio...”*⁶.

12.2.2.4. Cuando nos adentramos al estudio de las pruebas, encontramos que, frente al comunicado del día 21 de noviembre de 2015, remitido por la Arrendadora a la Arrendataria, pidiendo en la renovación del contrato, aumento del valor del canon de arrendamiento en la suma de \$8.010.000.00, con vigencia a partir del mes de enero de 2016, no hubo una manifestación expresa de asentimiento. Lo que la parte guardó fue silencio, el cual no es una forma de expresar que se aceptó la propuesta, ya que, *“el que calla, ni niega, ni admite nada”* (Af. Lat., qui tacet neque negat, neque utique fatetur), no siendo admisible la tesis pregonada por el censurante de que, *“el que calla, otorga”* (Af. Lat., qui tacet consentire videtur).

Dentro del interrogatorio de parte practicado a la Representante Legal de la Arrendataria, Fundación Médico Preventiva (Audio 2 Minuto 28 a 49), este en ningún momento confesó que se hubiese aceptado el incremento del canon con la renovación del contrato de arrendamiento, con inicio para el año 2016.

⁶ Barrera Tapias, Carlos Darío. Las obligaciones en el derecho moderno. Editorial Temis S.A., segunda edición. Bogotá, D.C., Colombia, año, 2004, pág. 46.

Adicionalmente, bien puede observarse de la prueba documental que, la Arrendataria continuó pagando el valor del canon de arrendamiento con el incremento que, previamente, se había definido en el contrato, bajo los criterios allí plasmados, más no el propuesto por la Arrendataria, conforme al comunicado enviado en el mes de noviembre de 2015.

Al remitirnos al párrafo tercero de la cláusula tercera del citado contrato de arrendamiento, las partes allí estipularon: *“El canon pactado no podrá aumentarse hasta el 1º de enero de 2012 y llegado ese plazo sin que las partes se hubieran puesto de acuerdo en el aumento del canon, **LOS ARRENDATARIOS** pagarán como canon de arrendamiento el valor del último periodo de un mes causado, aumentado en un diez por ciento (10%) por los siguientes doce (12) meses, y así sucesivamente cada doce meses... esto mientras las partes se ponen de acuerdo o las autoridades deciden sobre la renovación o la prórroga y en caso de este último evento... cuando haya lugar a un proceso judicial de regulación de canon, el valor que en definitiva señale el juez se aplicará desde el momento en que venció el término del contrato, su prórroga o renovación, según el caso.”* (SIC)

Lo anterior, encuentra soporte en el hecho 6to y 13ro de la demanda, en donde la parte Actora reconoce que, por el año 2016, se pagó un canon de arrendamiento mensual por valor de \$4.795.432.00, y para el año 2017 uno de \$5.274.976.00. Este hecho como tal, es prueba de que la parte Arrendataria, no alineo su voluntad conforme a la expectativa manifestada por la Arrendadora.

12.2.2.5. Conclúyase de lo expuesto que, si no hubo aceptación expresa de la parte Arrendataria, respecto del incremento del valor del canon de arrendamiento, no se presentó su modificación y, por consiguiente, no emergió una obligación a cargo de la Arrendataria, en la que pudiera soportarse la afirmación de la demanda, sobre el incumplimiento contractual imputado por esta razón.

12.2.3. Pasando a otro de los motivos de crítica al fallo de instancia, la parte actora adujo que, se presentó un incumplimiento contractual, porque la Arrendataria no informó con la antelación suficiente, sobre la entrega

del inmueble, originándose una renovación de su plazo y dando lugar, al cobro de una cláusula penal.

12.2.3.1. Las explicaciones anteriores permiten establecer que, tanto el surgimiento de las obligaciones, como su modificación, alteración, transformación o extinción, puede darse por la confluencia de las voluntades contratantes, en donde las partes así lo expresan. Al respecto, *“Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula”* (véase art. 1625 del C.C.).

Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento por regla general es consensual, salvo casos especiales en que se deben satisfacer requisitos *ad sustancian actus* para su existencia, si las partes por manifestación expresa ora tácita deciden poner fin al contrato, ello será perfectamente válido, al tenor del Art. 1602 y 1603 del C.C.

12.2.3.2. Un escrutinio de las probanzas, permite establecer que, para el día 4 de diciembre de 2017, cuando la Arrendataria se comunica con la Arrendadora y le expresa su intención de desocupar y entregar el inmueble, en resumidas cuentas, le transmitió su intención de finiquitar o extinguir el contrato. Frente a lo cual, hubo una respuesta inmediata de la Arrendadora, quien concurrió al inmueble en esa misma fecha y procedió a recibirlo.

En el momento en que se restituye la tenencia a la Arrendadora, esta no hace ninguna reserva, no expresa motivo de informidad, disentiendo o molestia por el hecho de que la cosa le ha sido entregada o restituida, en los términos y bajo las condiciones en que se hizo.

De la conducta de las partes, se deduce claramente su intención de extinguir la relación tenencial, bajo la modalidad convencional contenida en el Art. 1625 *ib.* No era necesario manifestarlo expresamente en un documento, pues se trata de un hecho que dice, expresa o habla por sí solo (Af. Lat., *res ipsa loquitur*). Y por ello, *“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*. Siendo del caso advertir que, en el litigio no hay documento que dé cuenta de un sentido diverso a la voluntad de las partes encaminada a la extinción de la relación jurídica.

12.2.3.3. El supuesto incumplimiento que se atribuye a la Demandada, por no avisar sobre la terminación del contrato con el término de 30 días de anterioridad a la renovación, viene desvirtuado por la actividad conjunta de las partes, cuando alinearon sus voluntades hacia la finalización práctica de la relación tenencial. Es que, del hecho de la entrega del inmueble se derivó que la Arrendataria, no pagara más cánones de arrendamiento, tal como así sucedió, y que la Arrendadora, pasara inmediatamente a entregar en arriendo el bien a la empresa Red Vital- Sumimedical.

Luego, si las partes quisieron terminar el contrato de arrendamiento de mutuo acuerdo, no se puede imputar incumplimiento en los términos predicados en la demanda, por cuya razón, no hay lugar a la multa por tres (3) cánones de arrendamiento mensuales.

12.2.4. En la demanda se pregona que hay incumplimiento contractual por el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento en las fechas estipuladas, generándose por cada día de mora un interés que, acumulado a los otros días, arroja un resultado de \$1.995.699.61.

12.2.4.1. Sobre este aspecto, rememórese como los contratos deben ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que, por ley, pertenecen a ella (véase art. 1603 del C.C.).

12.2.4.2. Es un hecho indiscutible y así aparece acreditado que, desde el inicio de la relación tenencial y hasta el momento de su terminación, la parte Arrendataria, aceptó el pago de los cánones de arrendamiento que se hizo en días posteriores a la fecha estipulada de pago. El cumplimiento de la respectiva mesada da lugar a su extinción, y por ello, siendo los intereses de mora un valor accesorio al canon de arrendamiento, se extinguen con este. Bien dice el aforismo jurídico que, *“Lo accesorio sigue la suerte de lo principal”* (Af. Lat., *accessorium sequitur principale*).

12.2.4.3. Aunado a lo anterior, si la parte Demandante durante todo el desarrollo de la relación, toleró, aceptó y recibió el pago de los cánones de arrendamiento por fuera de las fechas estipuladas, sin presentar demanda judicial por mora en el pago del canon de arrendamiento, hasta la

finalización conjunta de la relación tenencial, conforme al principio de buena fe y el respeto por los actos propios, una vez se llegó a la terminación del contrato, sin reserva en ningún sentido, sin reclamo por el no pago de dichos emolumentos, lo normal era considerar como finiquitada íntegramente la respectiva relación, sin lugar a reconocimiento por la prestación aquí demandada.

12.2.5. Ahora, sobre la solicitud de indemnización por no restituir el inmueble a su estado originario, cuyas mejoras son estimadas mediante cotizaciones, valga lo dicho en líneas precedentes, relativo a la terminación conjunta del contrato de arrendamiento, mediando la restitución de la tenencia al Arrendador, sin que este, en dicho momento se hubiese opuesto al hecho, alegando el deber de la parte actora de restituírsele a un estado originario, tal como se había estipulado en el párrafo de la cláusula séptima del precitado contrato de arrendamiento, donde se prescribió que, “[...] las reformas, modificaciones y transformaciones que han efectuado al inmueble en años anteriores... fueron efectuadas por cuenta y riesgo de los **ARRENDATARIOS**, quienes se comprometen y obligan a entregar el inmueble objeto de este contrato tal y como lo recibieron inicialmente, es decir, como casa de habitación y por tanto, restablecer la cocina, muros, puertas, ventanas etc.”

Conforme a lo observado y apreciado, si al inmueble debía de hacersele refacciones para retornarlo a un estado previo al inicio de la relación, como unidad habitacional, la parte actora ha debido brindar y propiciar las condiciones para ello, dejando desocupado el inmueble durante el término indispensable para que las mismas se realizaran. Empero, la Demandante aprovechando las mejoras plantadas por la Demandada, cuya titularidad no se discute, procedió casi de forma concomitante a la extinción de la relación, a celebrar otro contrato de arrendamiento con la IPS Red Vital-Sumimedical, para que esta lo ocupara con un establecimiento de comercio similar al que ostentaba el anterior Arrendatario.

Adviértase entonces que, las mejoras plantadas y el no retorno del inmueble a la forma anterior a como le fue entregado el bien a la empresa Fundación Médico Preventiva, en vez de generar un daño, lo que ha hecho es mejorar las condiciones patrimoniales de la Demandante; mejoras que siendo útiles han propiciado que el inmueble aumente “su capacidad de

rendimiento económico, dándole por ende una productividad que no tenía antes y que el derecho objetivo busca fomentar”⁷, por cuya razón, ciertamente, tal circunstancia no puede catalogarse de incumplimiento contractual.

Dicho en otras palabras, si las mejoras plantadas lo que representan actualmente para la Arrendadora es un lucro, un beneficio, una ganancia por el uso dado al bien, resulta contradictorio que se pida indemnización por una suma de dinero para retornar el inmueble a un estado anterior, cuando tal posibilidad, por la entrega de la tenencia a un tercero que lo viene ocupando con su establecimiento de comercio, no resulta posible, sin dejar de sopesar las afectaciones que ello representarían para él.

13. Conclusiones.

El análisis realizado de forma precedente, permite establecer que no se acreditó el elemento relativo al incumplimiento contractual que se imputó a la parte Demandada, por cuya razón, la ausencia de este presupuesto axiológico conduce al quiebre de lo pretendido, tal como lo sentenció el juez de conocimiento inicial.

En esta instancia no habrá condena en costas, conforme a lo previsto por el Art. 365 del C.G.P., por cuanto no se causaron.

3. DECISIÓN

Conforme a lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, el 19 de enero de 2021.

SEGUNDO. NO CONDENAR en costas de esta instancia por lo

⁷ Sentencia del 18 de agosto de 2000. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Exp. 5519

expuesto.

TERCERO. EN FIRME esta sentencia devuélvase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WILLIAM FDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

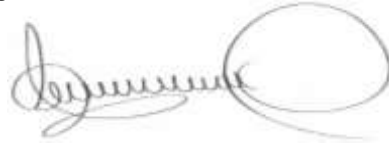
(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

Firmado Por:

William Fernando Londoño Brand
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
Medellin - Antioquia

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados
No. 173 fijado en un lugar visible de la secretaria del
Juzgado hoy 9 de **NOVIEMBRE** de 2021, a las 8 A.M.



DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

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: **b6d1c7a23063bf4278e88c5de2325b8196e7c3005984cccaf1058440065bfe3e**

Documento generado en 08/11/2021 11:53:48 AM

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