



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Diecinueve de mayo de dos mil veintitrés

Proceso	VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO- No. 07
Demandante	BEMSA S.A.
Demandados	LEONARDO OCAMPO GALVIS
Radicado	05 001 40 03 007 2022 00646 00
Procedencia	Reparto
Instancia	Única
Providencia	SENTENCIA No. 185 de 2023
Temas	Restitución de bien inmueble. Local comercial
Decisión	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento local comercial y parqueadero

Se incorpora al expediente los memoriales allegados por la parte actora solicitando se dicte sentencia.

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el señor BEMSA S.A., en contra de LEONARDO OCAMPO GALVIS.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 22 de junio de 2022, el señor BEMSA S.A., a través de apoderado, demandó a LEONARDO OCAMPO GALVIS, para dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por presentarse mora en el pago del canon de arrendamiento causado de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022 por valor de \$7.400.000 cada mensualidad.

En la demanda, solicitó dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor BEMSA S.A., como arrendador, y LEONARDO OCAMPO GALVIS como arrendatario y en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble al arrendador y que se ordene la practica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado comisionando al funcionario competente para hacerlo.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que, entre las personas reseñadas, se firmó un contrato de arrendamiento iniciándose el pasado 24 de noviembre de 2021, el cual se pactó por el término de doce (12) meses y por un valor de \$7.400.000 el canon mensual.

El contrato versa sobre el inmueble ubicado en la Carrera 81 A No. 37 B - 08 apartamento 201 y parqueadero No. 1003 del edificio Amaranta P.H., de Medellín.

La parte demandada incumplió la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma en que se estipuló en el contrato, incurriendo en mora en el pago del canon mensual de arrendamiento, en la forma que indicó previamente.

1.2 Crónica del proceso

Por cuanto la demanda reunía las exigencias de los artículos 384, 82 y siguientes del Código General del Proceso, el Despacho mediante auto del 25 de agosto de 2022 admitió la misma.

La demandada fue notificada personalmente a través de correo electrónico desde el 23 de noviembre de 2022, quien dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda, ni formuló excepción alguna.

1.3 Problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre R BEMSA S.A. como arrendador, y LEONARDO OCAMPO GALVIS como arrendatario, del inmueble ubicado en la Carrera 81 A No. 37 B - 08 apartamento 201 y parqueadero No. 1003 del edificio Amaranta P.H., de Medellín, por haber incurrido el arrendatario en mora en el pago del incremento del canon de arrendamiento.

2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

2.1 Presupuestos procesales e inexistencia de causales de nulidad

En cuanto a los presupuestos procesales que se requieren para proveer de fondo se tiene que estos se reúnen, este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, en virtud de lo previsto en el numeral 7° del artículo 28, numeral 6° del artículo 26 y artículo 17 del Código General del Proceso; se

respetó la bilateralidad de la audiencia y la formalidad de los procedimientos. En consecuencia, se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia estimatoria o desestimatoria de las pretensiones.

2.2 Presupuestos materiales para la sentencia de fondo

Los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso, y emitir sentencia de fondo.

3. CONSIDERACIONES

3.1 El Vínculo Contractual

El contrato es en esencia un acuerdo de voluntades que directa y conscientemente están dirigidas a crear efectos jurídicos. Las relaciones jurídicas surgidas entre particulares en virtud del principio de la autonomía de la voluntad tienen eficacia reconocida en el ordenamiento jurídico positivo.

El conflicto sustancial que subyace en este proceso toca con la existencia de un acuerdo contractual entre las partes, con las especificaciones del contrato de arrendamiento, tipificado en los artículos 1973 y sucesivos del Código Civil.

El artículo 1973 del Código Civil al referirse al contrato de arrendamiento señala que 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 ese goce, obra o servicio un precio determinado.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un precio.

El contrato de arrendamiento es de los llamados de tracto sucesivo o de ejecución continuada, que se caracteriza porque el cumplimiento de las obligaciones de las partes solo es susceptible de realizarse mediante la reiteración o repetición de un mismo acto, o, en otras palabras, por la observancia permanente en el tiempo de una determinada conducta, única manera esta, impuesta por la naturaleza de la prestación debida, de poderse satisfacer el interés económico que indujo a las partes a contratar.

De la definición del contrato de arrendamiento contenida en el Código Civil en su artículo 1973, se identifica que son de su esencia, los siguientes elementos: a) EL OBJETO: Una cosa cuyo goce se concede por una de las partes a la otra, o la prestación de un servicio o la ejecución de una obra; b) EL CANON: Un precio que otra parte contrae la obligación de pagar; y c) EL CONSENSO: Consentimiento de las partes en la cosa y el precio.

3.2 Relación jurídica procesal, respecto del proceso de restitución de inmueble arrendado

Mediante el proceso de restitución del inmueble arrendado (bien sea de vivienda, locales comerciales, oficinas u otros) se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos por un proceso de ejecución independiente¹.

Cosa diferente es que, si la causal alegada es la mora del arrendatario y este quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados, como igual lo debe seguir haciendo durante el transcurso del proceso, pero esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en un juicio para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues, se insiste, es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento.

Señala el artículo 384 del Código General del Proceso, que cuando se trate de demanda para que el arrendatario restituya al arrendador el inmueble arrendado, a esta se debe acompañar prueba documental del contrato de arrendamiento suscrito por el arrendatario o prueba testimonial siquiera sumaria. El contrato de arrendamiento fue aportado en original con la demanda y obra a folio 5 del expediente.

3.3 De la causal invocada

Tratándose de arrendamiento de locales comerciales, las disposiciones contempladas en el Código de Comercio, son imperativas y por consiguiente no admiten ninguna estipulación en contrario. El ordenamiento comercial, considera al contrato de arrendamiento como un elemento del establecimiento de comercio (artículo 516 numeral 5°).

El contrato de arrendamiento de locales comerciales está sujeto en su régimen legal a las disposiciones contenidas en los artículos 518 a 524 del Código de

¹López Blanco Hernán Fabio, Procedimiento Civil, Parte Especial, Octava Edición. 2004. Tomo II. Pág. 179.

Comercio y por expresa disposición del artículo 2 ibídem², las cuestiones que no se encuentren allí contempladas, deberán ser resueltas por interpretación analógica o por las normas que sobre el contrato de arrendamiento establece el Código Civil.

Dentro de los aspectos del arrendamiento comercial contemplados en el Código de Comercio, se encuentran: el derecho de renovación del contrato luego de haberlo ocupado por dos años consecutivos (artículo 518), en caso que el arrendador necesite el inmueble para su vivienda o para reconstruirlo o repararlo se prevé el desahucio por lo menos con seis meses de anticipación (artículo 520); el pago de indemnización en caso que no se le dé en arriendo el nuevo local o sea utilizado para actividades similares (artículo 522).

La causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, cuando es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, pone al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago, por lo que le corresponde entonces al arrendatario desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos.

El artículo 384 del Código General del Proceso dispone:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que este obligado el demandado en virtud del contrato, este 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 demás conceptos adeudados, o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres últimos períodos, o si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismo períodos, a favor de aquel".

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, la parte actora allegó copia digital del contrato de arrendamiento suscrito entre BEMSA S.A. como arrendador, y LEONARDO OCAMPO GALVIS como arrendatario, del inmueble ubicado en la la Carrera 81 A No. 37 B - 08 apartamento 201 y parqueadero No. 1003 del edificio Amaranta P.H., de Medellín, en el que se identifican los elementos esenciales de tal contrato, pues allí está expresamente determinada la cosa, el precio a cancelar por el uso de la misma.

² El artículo 1º del estatuto comercial estipula: "Los comerciantes y los asuntos mercantiles se regirán por las disposiciones de la ley comercial, y los casos no regulados expresamente en ella serán decididos por analogía de sus normas". En cuanto a la aplicación de la ley civil, el artículo 2º, consagra: "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil."

Dicho contrato es prueba conducente de la relación contractual por cuya extinción se propugna, elemento necesario para la prosperidad de la acción.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de la arrendataria en el pago de canones de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2022 por valor de \$7.400.000 cada mensualidad.

Conforme al principio general de la carga de la prueba, es la parte resistente a quien corresponde probar que ha cumplido la obligación del pago de la renta en los términos pactados, pero no lo hizo, a pesar de que contó con los términos procesales para ello, mismos que son perentorios, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 117 del C. G. del Proceso.

Así las cosas, será del caso dar aplicación a lo dispuesto por el numeral 3° del artículo 384 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la Carrera 81 A No. 37 B - 08 apartamento 201 y parqueadero No. 1003 del edificio Amaranta P.H., de Medellín, los inmuebles tiene los siguientes linderos, apartamento 201 *"[...] Norte, Acceso al piso 2. Sur una división propiedad. Oriente, una división propiedad. Occidente, KRA 81 A"*, el parqueadero No. 1003 se identifica con los siguientes linderos particulaers *"[...] Por el Occidente, con zona de circulación vehicular; Por el Norte, con muro de cerramiento del edificio que constituye la fachada lateral del edificio; Por el Oriente, con muro de cerramiento del edificio que constituye la fachada posterior del edificio; Por el Occidente, con línea divisoria que lo separa el parqueadero para carro Nro 01002; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del semisótano que hace parte integrante de este mismo edificio; y Por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa de la segunda planta que hace parte integrante de este mismo edificio."*

5. COSTAS

Establece el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, conforme el anterior precepto no se condenará en costas a la parte demandada.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR judicialmente terminado el contrato de arrendamiento, suscrito entre R BEMSA S.A. como arrendador, y LEONARDO OCAMPO GALVIS como arrendatarios, inmueble ubicado en la Carrera 81 A No. 37 B - 08 apartamento 201 y parqueadero No. 1003 del edificio Amaranta P.H., de Medellín, los inmuebles tiene los siguientes linderos, apartamento 201 "[...] Norte, Acceso al piso 2. Sur una división propiedad. Oriente, una división propiedad. Occiente, KRA 81 A", el parqueadero No. 1003 se identifica con los siguientes linderos particulaers "[...] Por el Occidente, con zona de circulación vehicular; Por el Norte, con muro de cerramiento del edificio que constituye la fachada lateral del edificio; Por el Oriente, con muro de cerramiento del edificio que constituye la fachada posterior del edificio; Por el Occidente, con línea divisoria que lo separa el parqueadero para carro Nro 01002; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del semisótano que hace parte integrante de este mismo edificio; y Por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa de la segunda planta que hace parte integrante de este mismo edificio."

SEGUNDO: ORDENAR a LEONARDO OCAMPO GALVIS, la restitución y entrega a la parte actora del bien descrito, para lo cual contarán con el término de ejecutoria del presente proveído. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE DESPACHOS COMISORIOS (REPARTO), a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios, se le concede la facultad expresa para allanar en caso de ser necesario y subcomisionar.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Para que sean incluidas en la liquidación de costas, se fija como agencias en derecho la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS M/L (\$1.160.000)**.

NOTIFÍQUESEⁱ Y CÚMPLASE

DCP

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 080** hoy **23 de mayo de 2023** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:

Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **190e55ece74345a9c7a3ea6282c7313df93d3a329998c8869404250b35a251da**

Documento generado en 19/05/2023 11:33:29 AM

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