



## JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Seis (06) de julio de dos mil veinte (2020)

<b>Proceso</b>	VERBAL SUMARIO - RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL No. 4.
<b>Demandante</b>	LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA
<b>Demandados</b>	NELSON LEÓN MARTINEZ B. Y HERNANDO ESTRADA
<b>Radicado</b>	05 001 40 03 <b>007 2019 00504 00</b>
<b>Procedencia</b>	Reparto
<b>Instancia</b>	Única
<b>Providencia</b>	Sentencia No. 150 de 2020
<b>Temas y Subtemas</b>	Restitución de bien inmueble local comercial
<b>Decisión</b>	Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento local comercial

Teniendo en cuenta que no se acreditó la constancia del pago de los cánones adeudados conforme se indicó en el auto del 3 de diciembre de 2019 y no existen depósitos judiciales consignados en este Juzgado, se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por el LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA a través de apoderada, en contra de NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR Y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO.

### 1. PARTE DESCRIPTIVA

#### 1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 17 de mayo de 2019, LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA, como arrendador, a través de apoderado demandó a NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR Y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO

en calidad de arrendatarios, para dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 13 de mayo de 2008, y en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado, previos los trámites del proceso verbal sumario de restitución de inmueble destinado a local comercial, y por la causal de mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Como fundamento de las pretensiones, se relata que mediante documento privado el día 13 de mayo de 2008 el señor LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA, celebró un contrato de arrendamiento con NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR Y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO, sobre el inmueble destinado a local comercial, ubicado en la CRA 63B n° 45 A 59 de Medellín.

El canon de arrendamiento inicialmente pactado fue por valor de \$1.000.000, pagaderos anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada mes según acuerdo verbal, el cual, en virtud de las prórrogas del contrato, ascendía para la fecha de presentación de la demandada a \$1.200.000 mensual.

Los arrendatarios incumplieron con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de diciembre de 2018, adeudando para la fecha de presentación de la demanda los cánones causados desde el mes de marzo de 2019.

## **1.2 Crónica del proceso**

El Despacho mediante auto del 3 de julio de 2019, admitió la demanda conforme lo disponen los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación del demandado HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO del auto admisorio de la demanda, se realizó de manera personal el día 5 de agosto de 2019 (fl. 19); quien, dentro de la oportunidad procesal no contestó la demanda.

El codemandado NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR se notificó de manera personal el día 16 de agosto de 2019; quien dentro de la

oportunidad procesal contestó la demanda, sin embargo, no acreditó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados conforme lo estipula el artículo 384 del C.G.P. a fin de ser oído en el proceso.

### **1.3 Problema jurídico**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre el LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA, como arrendador; y NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR Y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO como arrendatarios, del bien inmueble destinado a local comercial, ubicado en la CRA 63B n° 45 A 59 de Medellín, por haber incurrido los arrendatarios en mora en el pago de los cánones 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, pues este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, 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.

No se presenta causal alguna que afecte la existencia del proceso y se evidencia que confluyen los presupuestos necesarios para decidir de mérito.

### **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 independiente<sup>1</sup>.

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).

---

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

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 Comercio y por expresa disposición del artículo 2 ibídem<sup>2</sup>, 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: (i) 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*

---

<sup>2</sup> El artículo 1° 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 2°, consagra: "En las cuestiones comerciales que no pudieren regularse conforme a la regla anterior, se aplicarán las disposiciones de la legislación civil."

*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, tal como se observa a folio 5 del expediente, la parte actora allegó prueba que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre el señor LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA, como arrendador; y NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO como arrendatarios, del bien inmueble destinado a local comercial, ubicado en la CRA 63B n° 45A 59 de Medellín, en el que se identifican los elementos esenciales de tal contrato, pues allí está expresamente determinada la cosa, el precio a cancelar y el termino de duración del mismo.

Ahora, la parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de la demandada del pago de los cánones de arrendamiento del contrato suscrito, adeudando para la fecha de presentación de la demanda los cánones causados a partir de marzo de 2019.

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 artículo 384, numeral 4 del Código de General del Proceso, y por tanto se dictará sentencia que ordene la restitución del inmueble ubicado en la CRA 63B n° 45A 59 de Medellín, el cual tiene los siguientes linderos: por el frente que da al oriente, en 8,0 m. con la carrera 63 B; por el norte, en 24,0 m. con propiedad que es o fue de Ulpiano Restrepo; por el occidente, en 8,0 m. con propiedad que es o fue de Elias Tirado; por el sur, en 24,0 m. con propiedad que es o fue del vendedor anterior.

## 5. COSTAS

Establece el numeral 1 del artículo 365 del Código de General del Proceso que se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, conforme el anterior precepto se condenará en costas a los demandados: NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO.

## 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 celebrado entre el LEON RENÉ PÉREZ ZAPATA, como arrendador; y NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO como arrendatarios, en relación con el inmueble destinado a local comercial, ubicado en la CRA 63B n° 45A 59 de Medellín, el cual tiene los siguientes linderos: por el frente que da al oriente, en 8,0 m. con la carrera 63 B; por el norte, en 24,0 m. con propiedad que es o fue de Ulpiano Restrepo; por el occidente, en 8,0 m. con propiedad que es o fue de Elías Tirado; por el sur, en 24,0 m. con propiedad que es o fue del vendedor anterior.

**SEGUNDO:** ORDENAR a NELSON LEÓN MARTINEZ BETANCUR y HERNANDO ANTONIO ESTRADA TAPASCO, la restitución y entrega a la parte demandante del bien inmueble descrito, para lo cual contará con el término de 15 días siguientes a la ejecutoria del presente proveído. De no procederse voluntariamente, desde ahora se ordena comisionar a los JUZGADOS TRANSITORIOS CIVILES MUNICIPALES DE MEDELLÍN (REPARTO), a quien se libraré el exhorto con los anexos necesarios, para efectuar la diligencia de lanzamiento.

**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 **OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRÉS**

**PESOS M/L (\$877.803)** equivalente a un salario mínimo legal vigente, de conformidad con las disposiciones del artículo 365 del C. G. del Proceso y el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE<sup>i</sup>**

RH

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ  
JUEZ**

**Firmado Por:**

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ  
JUEZ MUNICIPAL  
JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN**

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:

**e8f19ccbd8750d1fc73fc2669c86d6c78ee75f623539dac2b138859c  
5613299e**

Documento generado en 06/07/2020 08:43:20 AM

---

<sup>i</sup> Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 010 (E)** Hoy 7 de julio de 2020 a las 8:00 a.m. Juan David Palacio Tirado. Secretario.