



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

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

| | |
|-------------------------|--|
| Proceso | VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE LOCAL COMERCIAL No. 07 |
| Demandante | DIANA MARCELA DUQUE COLORADO |
| Demandados | JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ |
| Radicado | 05 001 40 03 007 2019 00629 00 |
| Procedencia | Reparto |
| Instancia | Única |
| Providencia | Sentencia No. 171 de 2020 |
| Temas y Subtemas | Restitución de bien inmueble local comercial |
| Decisión | Declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento local comercial |

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso VERBAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO instaurado por DIANA MARCELA DUQUE COLORADO, a través de apoderado, en contra de JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ.

1. PARTE DESCRIPTIVA

1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 14 de junio de 2019, DIANA MARCELA DUQUE COLORADO, como arrendadora, a través de apoderado, demandó a JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ en calidad de arrendatarios, para dar por terminado el contrato de arrendamiento con fecha de inicio 20 de agosto del año 2008, y en consecuencia, ordenar la restitución del inmueble arrendado, previos los trámites del proceso verbal 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 la señora DIANA MARCELA DUQUE COLORADO, celebró un contrato de arrendamiento con JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ, mediante el cual el día 20 de agosto de 2008 la arrendadora les entregaba el inmueble ubicado en la Calle 35 # 80 - 63 de Medellín que se alindera así: por el NORTE, con la Calle 35; por el SUR, con muro que da al techo del primer piso; por el ORIENTE, con el lote número 8; y por el OCCIDENTE, con los lotes 10, 11 y 12; por el NADIR, con losa de dominio común que la separa del primer piso; y por el CENIT, con el techo que conforma parte del techo general de la edificación. Consta de escalas de acceso, balcón, sala, comedor, cocina, hall, dos alcobas, servicio sanitario completo, patio, y comprende además una alcoba en el tercer piso con un área de 10,17 metros cuadrados, altura de 2,50 metros, alindera así: Por el NORTE, SUR y ORIENTE, con muros que dan al vacío del techo del segundo piso y por el OCCIDENTE, con parte de los lotes 10,11 y 12; por el NADIR, con losa que lo separa del segundo piso; por el CENIT, con el techo; y un garaje al primer piso, destinado a estacionamiento de un vehículo, con un área de 26,96 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros, alindera así: por el frente o NORTE, con la Calle 35; por el ORIENTE, y SUR, con muro medianero que lo separa del primer piso apartamento 80 - 65; por el OCCIDENTE, con el lote número 10, 11 y 12; por el CENIT, con la losa de dominio común que lo separa del segundo piso; y por el NADIR, con parte del lote sobre el cual se levanta el edificio.

Los anteriores linderos según se depende del anexo al contrato de arrendamiento visible a folio 8.

El término de duración estipulado para el contrato fue de un (1) año, contado desde el 20 de agosto de 2008, y el canon de arrendamiento inicialmente pactado fue por valor de \$1.150.000 mensuales.

Los arrendatarios incumplieron con sus obligaciones contractuales, incurriendo en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, desde el mes de abril de 2019.

1.2 Crónica del proceso

El Despacho mediante auto del 21 de junio de 2019, admitió la demanda conforme lo disponen los artículos 82 y 384 del Código General del Proceso.

La notificación a los demandados se realizó debidamente mediante aviso (fls. 19 y 28), por lo que se encuentran notificados conforme a las disposiciones de los artículos 291 y 292 del C. G. del Proceso, quienes dentro de la oportunidad procesal no formularon excepciones.

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 DIANA MARCELA DUQUE COLORADO, como arrendadora; y JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ como arrendatarios, del bien inmueble ubicado en la Calle 35 # 80 - 63 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 directa y conscientemente 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.

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.

Siendo por tanto un contrato meramente consensual, que se perfecciona por el solo consentimiento, y sus elementos esenciales se configuran en una cosa y un 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 con la demanda y obra a folios 6 al 8 del expediente.

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

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 Comercio y por expresa disposición del artículo 2 *ibidem*², 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:

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."

"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".

Por su parte, el numeral 3 del artículo 384 del Código General del Proceso, establece: *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda; el juez proferirá sentencia ordenando la restitución".*

4. EL CASO CONCRETO

En el presente caso, tal como se consulta de los folios 5 al 8 del expediente, la parte actora allegó prueba que da cuenta de la existencia del contrato de arrendamiento de local comercial destinado a clínica odontológica, suscrito entre DIANA MARCELA DUQUE COLORADO, como arrendadora; y JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ como arrendatarios, del inmueble ubicado en la Calle 35 # 80 - 63 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 y tiempo de duración del mismo.

La parte demandante alega como causal de terminación del contrato de arrendamiento el incumplimiento por parte de los demandados del pago de los cánones de arrendamiento del contrato suscrito, desde el mes de abril 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.

En ese sentido, se dará aplicación a lo dispuesto por el artículo 384, numeral 3 del Código General del Proceso antes citado, y por tanto se dictará sentencia que declare la terminación del contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a local comercial con fecha de inicio 20 de agosto de 2008 y se ordenará a los arrendatarios la restitución del inmueble ubicado en la Calle 35 # 80 - 63 de Medellín, a su arrendadora.

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 JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ.

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 DIANA MARCELA DUQUE COLORADO, como arrendadora; y JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ como arrendatarios, en relación con el inmueble ubicado en la Calle 35 # 80 - 63 de Medellín, cuyos linderos son: por el NORTE, con la Calle 35; por el SUR, con muro que da al techo del primer piso; por el ORIENTE, con el lote número 8; y por el OCCIDENTE, con los lotes 10, 11 y 12; por el NADIR, con losa de dominio común que la separa del primer piso; y por el CENIT, con el techo que conforma parte del techo general de la edificación. Consta de escalas de acceso, balcón, sala, comedor, cocina, hall, dos alcobas, servicio sanitario completo, patio, y comprende además una alcoba en el tercer piso con un área de 10,17

metros cuadrados, altura de 2,50 metros, alinderada así: Por el NORTE, SUR y ORIENTE, con muros que dan al vacío del techo del segundo piso y por el OCCIDENTE, con parte de los lotes 10,11 y 12; por el NADIR, con losa que lo separa del segundo piso; por el CENIT, con el techo; y un garaje al primer piso, destinado a estacionamiento de un vehículo, con un área de 26,96 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros, alinderado así: por el frente o NORTE, con la Calle 35; por el ORIENTE, y SUR, con muro medianero que lo separa del primer piso apartamento 80 – 65; por el OCCIDENTE, con el lote número 10, 11 y 12; por el CENIT, con la losa de dominio común que lo separa del segundo piso; y por el NADIR, con parte del lote sobre el cual se levanta el edificio.

SEGUNDO: ORDENAR a los señores JANNETH CHAVERRA SALDARRIAGA y CARLOS JARAMILLO VELÁSQUEZ, la restitución y entrega a la parte demandante del bien inmueble descrito, para lo cual contarán 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 agencia 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 CÚMPLASEⁱ

JMS

KAREN ANDREA MOLINA ORTÍZ
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:

**dff7c0ba8e25b76f2f668508ad7d8c404b3eabd63e261f53c9242c91
a688e4fa**

Documento generado en 06/07/2020 10:03:37 AM

ⁱ 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.